

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE (CdC)



RAPPORT ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL d'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUI)
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE (CdC)
du jeudi 21 novembre 2024 au samedi 21 décembre 2024
1ere PARTIE

(Les conclusions motivées et l'avis du commissaire enquêteur en seconde partie)

Commissaire Enquêteur : M. Bernard LESOT

Table des matières

1/Généralités	3
1.1. Contexte général du Projet	3
1.2. L'enquête Publique	5
1.2.1. Cadre juridique de l'enquête.....	5
1.2.2. Le bilan de la concertation préalable	6
1.2.3. L'objet de l'enquête publique	6
1.2.4. Le dossier de l'enquête publique	7
2/ Présentation du projet de modification n°1 du PLUI	8
2.1 Modifications apportées aux changements de destination.....	8
2.2. Modification des emplacements réservés	9
2.3. Modification du zonage	10
2.3.1. Ajout de prescriptions graphiques	10
2.3.2. Modification de prescriptions graphiques	10
2.3.3. Les STECAL (une modification et 12 créations).....	11
2.3.4. Reclassement de zone	11
2.3.5. Modification du règlement graphique sur un secteur de la commune d'Uzeste	12
2.3.6. Modification du plan emprise au sol des constructions	12
2.4. Modification des OAP	12
2.5. Modifications du règlement écrit.....	13
2.6. Modification des annexes	13
3/ L'évaluation environnementale, les avis des PPA et MRAe.....	13
3.1. L'évaluation environnementale.....	13
3.1.1. Les conclusions de l'étude environnementale jointe au dossier l'enquête.....	13
3.1.2. L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la réponse de la CdC aux recommandations formulées par celle-ci	15
3.2. Les avis des PPA.....	18
4/ Organisation et déroulement de l'enquête publique	19
4.1. organisation de l'enquête publique	19
4.2. Déroulement de l'enquête publique.....	21
5/ Analyse des observations du public	22
5.1. Analyse quantitative	22
5.2. Analyse qualitative par thème	24
6/ Mémoire en réponse de la CdC sur les questions du commissaire (procès-verbal de synthèse des observations du public)	25
7/ Mémoire en réponse de la CdC sur les observations des maires.....	30

8/ Mémoire en réponse de la CdC sur les observations des PPA (hors MRAe).....	36
10/ Clôture de l'enquête	43
11/ Annexes	44

Glossaire

CdC : Communauté de cCommunes du Sud Gironde

CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers

DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

MRAe : Mission Régionale de Autorité environnementale

PPA : Personnes Publiques Associées

PPC : Personnes Publiques Consultées

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

1/Généralités

1.1. Contexte général du Projet

La Communauté de communes du Sud Gironde, créée en 2014, se situe au sud du département de la Gironde. Elle regroupe 37 communes et compte 39 342 habitants (INSEE 2021) pour une superficie de 830km². Le territoire s'organise autour de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 345 habitants et des bassins de vie de proximité de St Macaire (2 017 habitants), Saint Symphorien (1 824 habitants) et Villandraut (1 131 habitants).

Le Sud-Gironde est un territoire à dominante rurale. La ville-centre Langon se situe dans la vallée de la Garonne où se sont développés les vignobles des Graves et du Sauternais. Des axes de communication structurants, autoroute A63 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse, traversent le Nord du territoire et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise (distante de 50km).

Le sud de la communauté de communes présente un paysage dominé par le vaste massif forestier des Landes de Gascogne (21 communes sur 37, soit 57%, sont classées communes à dominante forestière selon l'arrêté préfectoral du 20 mai 2019 listant les communes de Gironde à dominante forestière au titre du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies).

Le territoire intercommunal est concerné par 13 sites Natura 2000, associés au réseau hydrographique dense qui parcourt le territoire, à savoir la Garonne et ses affluents, ainsi qu'à des milieux humides spécifiques aux Landes de Gascogne (lagunes et landes humides). Le site Champ de tir du Poteau constitue une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive « Oiseaux », les 12 autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore »

Le territoire est compris dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT) porté par le syndicat mixte du SCOT Sud-Gironde à l'échelle de 5 communautés de communes (communauté de communes rurales de l'Entre Deux Mers, Convergence Garonne, du Réolais en sud Gironde, du Bazadais et du Sud Gironde, approuvé le 18 février 2020).

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté de communes (CdC) Sud-Gironde a été approuvé récemment par le conseil communautaire le 20 décembre 2022 et mis en œuvre en janvier 2023.



1.2. L'enquête Publique

1.2.1. Cadre juridique de l'enquête

Par délibération du 24 juin 2024 la CdC Sud Gironde a souhaité engager la première modification de son PLUI.

Ladite délibération précise que pour donner suite à la demande de l'Etat (courrier du sous-préfet en date du 17 mars 2023), la procédure engagée a pour objectifs essentiels de :

- Mettre en conformité l'OAP 1 de la commune du Pian sur Garonne avec l'avis de la CDPENAF,
- Améliorer le traitement des zones tampons entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles et forestiers,
- S'assurer de l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec la ressource en eau disponible,
- Améliorer le volet risque et notamment :
 - o Risque inondation par débordement et par remontée de nappe
 - o Risque mouvement de terrain
 - o Risque feux de forêt.

Cependant au-delà de ces objectifs, le président de la CdC a souhaité mettre à profit cette procédure de modification pour :

- Améliorer la prise en compte du développement économique, touristique et œnotouristique sur le territoire ;
- Prévoir la localisation de projets d'intérêt collectif ;
- Identifier de nouvelles constructions susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination ;
- Identifier de nouveaux éléments de patrimoine naturel ou bâti.
- Corriger les incohérences relevées dans le PLUi correspondant à des erreurs matérielles et adapter le document en fonction des retours d'expérience des premiers dossiers instruits.

La procédure de modification N°1 du PLUi est soumise à enquête publique, conformément aux dispositions suivantes :

- Articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme ;
- Article L. 153-19 à L. 153-21 du code de l'urbanisme relatifs à l'enquête publique des procédures d'élaboration des documents d'urbanisme ;
- Articles L. 123-1 à L. 123-18 du code de l'environnement et articles R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement.

Dans le respect de l'article L 153-6, une évaluation environnementale a été effectuée pour déterminer les incidences de la mise en œuvre du projet de modification N° 1 du PLUI (jointe au dossier d'enquête publique). La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle Aquitaine a rendu un avis le 23 octobre 2024 sur le projet.

Dans le cadre de la procédure et conformément aux dispositions des articles L 123-7 et suivants du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées et les communes ont été sollicitées, leurs avis sont joints au dossier d'enquête publique.

1.2.2. Le bilan de la concertation préalable

Préalablement à l'enquête publique, la procédure de modification du PLUI a été soumise à une procédure de concertation préalable avec le public. Une information relative à la prescription de la procédure a été publiée dans la presse locale et sur les supports de communication de la CdC.

Ces modalités de concertation étaient les suivantes :

- La publication d'articles sur le site internet et le compte Facebook de la Communauté de communes ;
- La mise à disposition d'un registre papier, accessible au siège de la Communauté de communes aux jours et horaires habituels d'ouverture, destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée ;
- La possibilité pour toute personne intéressée de transmettre ses observations par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@cdcsudgironde.fr.

Le bilan de la concertation a fait l'objet de la délibération n°DEL24NOV10 du 5 novembre 2024 jointe au dossier soumis à l'enquête (aucune observation n'a été déposée).

1.2.3. L'objet de l'enquête publique

Consécutivement à la concertation, le président de la CdC du Sud Gironde en date du 6 novembre 2024 a pris un arrêté portant ouverture de l'enquête publique concernant le projet de modification N° 1 du PLUI.

Selon les dispositions des articles L 123-1 à L 123-18 du code de l'environnement et L 153-41 et suivants du code de l'urbanisme, l'enquête publique est la phase d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et observations. Elle dure au minimum un mois durant lequel les permanences du commissaire enquêteur, la mise à disposition du dossier au public en mairie, au siège de la CdC et sur Internet doivent permettre à chacun de prendre connaissance du projet et d'émettre des avis. Dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur examine les observations du public, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public pendant un délai d'un an après leur réception. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification N°1 du PLUi sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire, en considération des observations recueillies au cours de l'enquête ainsi que des avis des personnes publiques associées. Cette délibération, suivie de mesures de publicité, deviendra exécutoire et mettra un terme à la procédure de modification N°1 du PLUi.

1.2.4. Le dossier de l'enquête publique

Un dossier complet relatif à la « modification N°1 du PLUI du Sud Gironde » en version papier et le registre d'enregistrement des observations du public (paraphé et côté), a été déposé à la CdC du Sud Gironde, siège de l'enquête, ainsi qu'aux trois pôles intermédiaires que constituent les communes de Langon, St Symphorien, Villandraut.

Il comprenait le registre et les documents suivants :

- Modification N° 1 du PLUI (notice explicative valant rapport de présentation de la CdC) ;
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale ;
- Evaluation environnementale et la réponse de la CdC,
- Règlement écrit « livre III : 3.1 Règlement écrit »;
- Livre III : Règlement : 3 .3 : ANNEXE LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES A ET N
- Livre IV : OAP (4.2./ OAP DE SECTEUR D'AMENAGEMENT, 4.2.1/ OAP HABITAT)
- Livre IV : OAP (4.3. OAP SECTORIELLE, 4.3.1//OAP HABITAT)
- Livre IV : OAP (4.3. OAP SECTORIELLE, 4.3.2/OAP ECONOMIE)
- Le tableau de synthèse des avis des PPA
- Le règlement graphique 3.2. comportant 11 documents :
 - o 3.2.1. Zonage réglementaire
 - o 3.2.2. Mixité des fonctions
 - o 3.2.3. Implantation des constructions par rapport aux voies
 - o 3.2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - o 3.2.5. Emprise au sol des constructions
 - o 3.2.6. Hauteurs des constructions
 - o 3.2.7. Patrimoine
 - o 3.2.8. Trame verte et trame bleue
 - o 3.2.9. Plan des risques
 - o 3.2.10. Emplacements réservés
 - o 3.2.11. Plan des risques informatifs.
- Annexes : PRI de Castets et Castillon, St Pardon de Conques, Langon, Le Pian sur Garonne, St Macaire, DICRIM de Villandraut, règlement général de voirie de Toulence,
- L'avis d'enquête publique
- La délibération du 30 mai 2023 de la CdC décidant du lancement de la procédure
- Un document libellé : mention des textes qui régissent l'enquête publique.
- Les avis des PPA (personnes publiques associées) et des maires
- L'avis de l'autorité environnementale

Un dossier communal, en version allégée (ne comprenant pas tous les documents graphiques des 37 communes de la CdC mais uniquement ceux concernant la commune), a été déposé dans toutes les autres communes, consultable aux jours habituels d'ouverture.

Toutefois, le dossier dans son intégralité était consultable en se connectant sur le site internet de la communauté de communes du Sud Gironde.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier est complet et répond aux dispositions des articles R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme.

2/ Présentation du projet de modification n°1 du PLUI

Comme précisé dans la notice explicative, les objectifs figurant dans la délibération du 24 juin 2024 précitée (objectifs exposés ci-dessus) et les modifications apportées au PLUI ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUI. Celles-ci portent sur des éléments précis, détaillés dans le dossier soumis à l'enquête.

La présentation ci-dessous reprend les différentes rubriques de l'étude environnementale jointe au dossier

2.1 Modifications apportées aux changements de destination

La notice explicative du dossier précise que la modification du PLUI a pour objet d'identifier de nouveaux changements de destination potentiels sur le territoire de la CdC du Sud Gironde. Dans une volonté de préservation et de soutien du patrimoine identitaire sur le territoire et afin de répondre à une réalité locale, la modification vise à faciliter la réhabilitation de bâtiments traditionnels (constitués pour l'essentiel de séchoirs à tabac).

La notice précise également que les critères qui avaient prévalu lors de l'élaboration du PLUI, ont été repris dans le cadre de la modification : qualité architecturale, surface minimale, accessibilité, capacité résiduelle des réseaux, défense incendie.

Les changements de destination retenus dans le cadre de la modification font l'objet de photographies des bâtiments afin de préciser la qualité patrimoniale des biens identifiés.

Comme explicité dans le livre 1.3 – Justifications des choix du PLUI (P.71), s'inscrivant dans les orientations du SCoT, la CdC Sud Gironde expose une déclinaison 2020-2030 du scénario du SCoT dans son PADD, soit un objectif de production totale d'environ 2 200 logements sur 10 ans.

Le PLUI en vigueur tend à atteindre cet objectif de la manière suivante :

	Scénario habitat PLUI 2020-2030			Total Habitat
	Renouvellement (densification + OAP en zone U)	Extension (1AU et 2AU)	Changement de destination	
Nombre de logements produit	1 221	890	79	2 190
Répartition (en %)	56%	41%	3%	100%
Nombre d'hectares mobilisés	108 ha	61 ha	/	169 ha
Répartition (en %)	64%	36%	/	100%

La modification n°1 intègre 106 nouveaux changements de destination et porterait donc le total de la production de logements à 2 190 + 106 soit 2 296 logements d'ici 2030.

Selon le dossier présenté, ce chiffre, compatible avec les objectifs du SCoT Sud-Gironde, doit cependant être relativisé puisqu'il comptabilise la production des secteurs 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est hypothétique. De plus, les demandes de changement de destination restent à la discrétion des propriétaires et tous ne seront pas mobilisés sur ce pas de temps.

La notice de présentation rappelle que l'extension de réseaux pour un changement de destination en zone A ou N est à la charge du pétitionnaire. De plus, tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF), en zone A, et à l'avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en zone N (art. L. 151-11 du code de l'urbanisme).

Il est précisé que les changements de destination identifiés dans le cadre de cette procédure ont fait l'objet d'une analyse de leurs capacités de raccordement aux réseaux d'eau potable. Pour cela, des échanges avec l'ensemble des gestionnaires de réseaux ont été réalisés (cf évaluation environnementale).

commune	Nombre de changements de destination (CD)
Balizac	1 nouveau CD
Bieujac	24 nouveaux CD et repositionnement d'un CD existant
Bourideys	1 nouveau CD
Castets et Castillon	48 nouveaux CD
Cazalis	1 nouveau CD
Coimères	6 nouveaux CD
Fargues	1 nouveau CD
Le Pian sur Garonne	1 nouveau CD
Lucmau	1 nouveau CD
Mazères	1 nouveau CD
Noaillan	2 nouveaux CD
Pompejac	3 nouveaux CD
Saint Léger de Balson	2 nouveaux CD
Saint Maixant	1 nouveau CD
Saint Martial	7 nouveaux CD
Saint Pardon de Conques	1 nouveau CD
Saint Pierre de Mons	3 nouveau CD
Uzeste	2 nouveau CD

2.2. Modification des emplacements réservés

Commune	Objet de la modification
Bourideys	Réalisation d'un parking supplémentaire à l'existant desservant l'auberge (2 ER)
Langon	Extension de la cour d'école Anne Franck Création d'une liaison douce pôle administratif
Pompejac	Suppression de l'ER n°2 suite à l'acquisition du terrain par la commune
Saint Maixant	Amélioration de la visibilité de la route Amélioration de la circulation des véhicules
Saint Pardon de Conques	Déplacement de l'ER N°4 pour correspondre au projet
Toulenne	Création d'une voie d'accès depuis l'avenue du 8 mai 1945 Création d'une voie d'accès depuis l'avenue du 8 mai 1945 Aménagement d'un carrefour sur la RD 1113/rue de Pins Francs/rue de Vincennes/rue de l'église Création d'une voie d'accès

L'étude environnementale a effectué une évaluation des incidences possibles engendrées par la modification des emplacements réservés (Page 98 à 124), seules deux communes ont suscité des observations figurant ci-dessous :

Commune	Incidences résiduelles potentielles
Bourideys	- réalisation d'un parking complémentaires à l'existant desservant l'auberge, les places prévues sont aujourd'hui insuffisantes, les voitures se garent sur les bas-côtés de la route, endommageant ceux-ci et gênant la circulation aux abords du croisement des deux départementales. Cette modification peut potentiellement induire une artificialisation des sols au droit du site, ce qui est actuellement autorisé par le PLUI. Les incidences résiduelles induites sont jugées négatives, de niveau très faible à nul.
Toulenne	- création d'une voie d'accès (avenue 8 mai 1945 et carrefour RD 1113, modification pouvant induire une artificialisation des sols) Les incidences résiduelles sont identiques à celles constatées précédemment.

En ce qui concerne les modifications des autres emplacements réservés sur les autres communes, l'évaluation considère que les incidences sur l'environnement sont nulles.

2.3. Modification du zonage

2.3.1. Ajout de prescriptions graphiques

- TRAME « PARCS, JARDINS, BOISEMENTS ET PRAIRIES D'INTERET PAYSAGER »

L'étude environnementale indique que l'ajout de la trame « Parcs, jardins, boisements et prairies d'intérêt paysager » au titre du L151-19 du CU permet d'identifier des éléments de paysage sur le zonage du PLUI et de les protéger spécifiquement.

L'évaluation environnementale mentionne que les incidences de cette modification sont jugées positives, notamment sur la préservation des paysages et sur la biodiversité.

- TRAME « BATIMENT REMARQUABLE »

La modification identifie également un élément de patrimoine bâti (puit) au recensement de la commune d'Hostens (inscription au plan 3.2.7 – Patrimoine).

- TRAME « GESTION DU RISQUE EAUX PLUVIALES »

La modification a pour objet la prescription de mesures adaptées pour la gestion des eaux pluviales sur la commune de Villandraut (nouvelle prescription au document graphique n°3.2.9).

Les incidences résiduelles sont jugées positives, notamment sur la gestion des risques.

- TRAME « ZONES SENSIBLES AUX DEBORDEMENTS DU BRION »

La modification vise à renforcer la prise en compte du risque inondation sur son territoire.

2.3.2. Modification de prescriptions graphiques

- TRAME « CARRIERES ET ZONES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN ASSOCIEES »

Afin de répondre aux observations émises par la DDTM et afin de renforcer la protection des populations face aux risques, la modification étend la zone d'effondrement potentiel au-delà du périmètre des carrières. Actuellement, les carrières souterraines recensées ont été matérialisées sur le règlement graphique du PLUi (plan des risques 3.2.9).

En ce sens, la modification n°1 du PLUi intègre des zones de mouvements de terrain au-delà du périmètre des carrières souterraines sur les communes de Bommès, Langon, Saint-Macaire et Verdels.

Le commissaire enquêteur constate que toutes ces modifications répondent aux demandes exprimées par la MRAE (mission régionale de l'autorité environnementale) et la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer)

2.3.3. Les STECAL (une modification et 12 créations)

Commune	Modification ou création de STECAL
Bommès	Modification d'un STECAL tourisme/loisirs
Coimères	Création d'un STECAL tourisme/loisirs
Hostens	Création d'un STECAL dédié à la pépinière départementale de l'arbre et des paysages
Hostens	Création d'un STECAL tourisme/loisirs
Langon	Création d'un STECAL tourisme/loisirs
Préchac	Création d'un STECAL économie
Saint Léger de Balson	Création d'un STECAL tourisme/loisirs
Saint Pardon de Conques	Création d'un STECAL économie
Sauternes	Création d'un STECAL tourisme viticole
Semens	Création d'un STECAL habitat démontable
Uzeste	Création d'un STECAL tourisme/loisirs
Le pian sur Garonne	Création d'un STECAL terrains familiaux à destination des gens du voyage
Bieujac	Création d'un STECAL terrains familiaux à destination des gens du voyage

Pour chaque STECAL, l'étude environnementale a établi deux fiches :

- 1/ Etude des composantes environnementales du site au regard de : paysage et patrimoine, biodiversité et TVB, ressources en eau, risques naturels et technologiques, nuisances et pollution, enjeux, perspective d'évolution en l'absence de modification du PL lui ;
- 2/ Evolution apportée au document d'urbanisme et analyse des incidences sur l'environnement : objet de la modification, sensibilités environnementales identifiées, perspectives d'évolution en l'absence de la modification du PLUI, mesure ERC (éviter, réduire, compenser) prises par le PLUI et au final les incidences résiduelles potentielles.

Toutes le fiches font part d'incidences résiduelles nulles ou d'incidences négatives mais de niveau très faible ou faible.

2.3.4. Reclassement de zone

Commune	Reclassement
Langon	Reclassement d'une parcelle actuellement en zone U secteur de hameau en zone U secteur économique (ZAE La Chataigneraie)
	Reclassement d'une zone U secteur d'équipement d'intérêt collectif et service public en zone U à vocation économique et commerciale
Préchac	Reclassement d'une parcelle actuellement en zone économique, en zone à vocation de mixité sommaire

Sauternes	Reclassement d'une zone en mixité renforcée et équipement public à un zonage dédié au pôle oenotouristique
Villandraut	Reclassement d'une zone N en zone U à vocation résidentielle (erreur matérielle)
Mazeres	Reclassement d'une zone U à vocation économique et commerciale en zone U à vocation résidentielle

2.3.5. Modification du règlement graphique sur un secteur de la commune d'Uzeste

pour permettre la réalisation de l'aménagement prévu sur la propriété sise lieu-dit « Faza ». La encore, l'étude estime les incidences résiduelles comme nulles.

2.3.6. Modification du plan emprise au sol des constructions

- Rectification d'une erreur matérielle identifiée par la collectivité sur la commune de Verdélais.
- Modification de l'emprise au sol (extension du groupe scolaire sur la commune de Bieujac)
- Emprise au sol des secteurs économiques

Afin de mettre en cohérence l'emprise au sol autorisée dans les secteurs à vocation économique et les secteurs à vocation économique et commerciale et la règle associée au coefficient de pleine terre de ces secteurs (30%), la modification revoit les catégories d'emprise au sol. Il est proposé de créer une nouvelle catégorie d'emprise au sol maximale autorisée à 70% et de reclasser tous les secteurs économiques classés à 80%.

Les incidences résiduelles induites sont estimées nulles.

2.4. Modification des OAP

Commune	Objet de la modification n° 1 du PLUI
Fargues	La commune de Fargues souhaite identifier 1 nouveau changement de destination sur un bâtiment existant au sein d'un secteur 1AU économie. Cette demande vise à transformer une grange en habitation au sein d'une zone à urbaniser réservée au développement des activités économiques. Afin de permettre cette demande, un changement destination est ajouté sur le schéma d'OAP
Langon	Dans le cadre d'une meilleure prise en compte des milieux agricoles et viticoles, la collectivité souhaite modifier l'OAP n°4 de Langon afin de prescrire une bande de recul de 10m en frange sud afin de garantir un espace tampon végétal et limiter les conflits d'usages
Le Pian sur Garonne	La collectivité souhaite revoir le périmètre de la zone 1AU Habitat / OAP n°2 afin de réduire son emprise
Roaillan	Afin de permettre le lancement de la réalisation de l'aménagement prévu par l'OAP n°2, la collectivité souhaite identifier un phasage en deux tranches. En effet, deux propriétaires se partagent le foncier identifié sur l'OAP, un phasage permettrait de commencer les travaux et répondre aux objectifs de production de logements identifiés sur le territoire
St Pierre de Mons	La collectivité souhaite corriger une erreur matérielle sur le schéma d'aménagement afin de reclasser la partie inconstructible en secteur d'habitat existant
Toulenne	Afin de renforcer la justification de l'insertion paysagère des nouvelles constructions sur l'OAP n°4 et justifier que le schéma n'identifie pas une bade tampon végétale de 10m obligatoire en limite d'espaces agricole, la collectivité souhaite compléter le texte

Les incidences des modifications des OAP sur l'environnement ont fait l'objet d'une synthèse figurant pages 193 et 194 de l'étude « évaluation environnementale ».

Les incidences sur l'environnement sont identifiées soit positives, soit nulles.

2.5. Modifications du règlement écrit

Le règlement écrit a apporté des modifications concernant 19 rubriques relatives notamment à l'amélioration des prescriptions de protection des risques inondations, mouvements de terrain et incendie.

Sur ce dernier point, il est prescrit une bande inconstructible de 12 m au contact de l'espace boisé pour tous les secteurs y compris les secteurs urbains (U/AU/A/N). Il est précisé dans la notice explicative que cet enjeu vise à répondre aux observations des services de l'Etat et du SDIS 33 mais c'est également un parti retenu par la CdC de s'inscrire dans une démarche de collaboration et de prévention des risques pour les populations notamment au regard des événements de l'été 2022.

Sont également abordées les destinations des STECAL Tourisme et loisirs, la réglementation des vérandas, la réglementation des équipements collectifs en zone agricole et forestière, règles des toitures, ajustement des destinations pour les secteurs à vocation économique (zone urbaine) ...

2.6. Modification des annexes

Il s'agit d'ajouts : au règlement de voirie de la commune de Toulence, au règlement écrit du PPRI vallée de la Garonne, au document DICRIM de la commune de Villandraut.

3/ L'évaluation environnementale, les avis des PPA et MRAe

3.1. L'évaluation environnementale

3.1.1. Les conclusions de l'étude environnementale jointe au dossier l'enquête

Les incidences de la modification N° 1 du PLUI sur l'environnement

- Incidences cumulées sur le paysage et le patrimoine

Selon la synthèse figurant dans l'évaluation environnementale (p224 et suivantes), les incidences cumulées induites par la modification n°1 du PLUi sur le patrimoine bâti et paysager du territoire sont jugées négatives, mais de niveau faible.

Modifications	Incidences
Changement de destinations	Positives : permettre de sauvegarder et de mettre en valeur des patrimoines paysagers, architecturaux du territoire
Modification de zonage	Négatives mais de niveau faible : la création des STECALs peut impacter le paysage des sites, mais à l'inverse

	La modification de zonage lié à l'ajout de trame « parcs, jardins, boisement et prairies d'intérêt paysager » peut avoir des incidences positives
Modifications des OAP	Pas d'incidence
Modifications du règlement écrit	Négatives mais de niveau faible : implantation de constructions et installation dans les périmètres des STECAL

- Incidences cumulées sur la biodiversité, trame verte et bleue

Modifications	Incidences
Modifications emplacements réservés	Négatives mais de niveau faible : réalisation d'aires de stationnement ou création de voiries accentue l'imperméabilisation
Modification de zonage	Négatives mais de niveau faible : la création des STECALs peut impacter les milieux naturels et la biodiversité des sites d'implantation, mais à l'inverse La modification de zonage lié à l'ajout de trame « parcs, jardins, boisement et prairies d'intérêt paysager » peut avoir des incidences positives
Modifications des OAP	Pas d'incidence
Modifications du règlement écrit	Négatives mais de niveau faible : implantation de constructions et installation dans les périmètres des STECAL

- Incidences cumulées sur la ressource en eau

Il est précisé que l'analyse des besoins en eau a été réalisée avec les gestionnaires des réseaux de distribution.

S'agissant de l'eau potable, il est constaté que la partie Nord du territoire de la CdC est concernée par une tension sur la ressource en eau, comme le confirme le dépassement des autorisations de prélèvement à l'été 2022.

Les pistes pour améliorer cette situation sont les suivantes : améliorer la performance des réseaux (renouvellement et réparation des canalisations) ; réaliser des interconnexions ; recherche de nouveaux forages ; priorisation de la ressource en eau potable pour l'AEP (utilisation des réseaux d'irrigation pour la défense incendie). Une interrogation subsiste quant aux besoins en eau des zones économiques qui se développent.

En ce qui concerne l'assainissement collectif, les stations de traitement des eaux usées (STEU) disposent pour la majorité de marges de possibilité de traitement à l'exception de celle implantée sur la commune de Coimères.

L'étude conclut que les incidences cumulées sur la ressource en eau sont jugées négatives mais de niveau faible.

- Incidences cumulées sur les risques naturels

L'étude indique que certaines modifications (notamment STECAL) se situent sur des espaces actuellement non-aménagés, concernés par des risques naturels.

Mais elle indique que l'ajout de prescriptions (règlement écrit et graphique) relatives aux zones inondables et aux zones de mouvement de terrain sont de nature à remédier à cette situation.

Au regard du risque incendie, il est rappelé qu'une bande inconstructible de 12 m a été instauré et qu'un recensement exhaustif des PEI (point eau incendie) a été réalisé.

Au final, sur ce thème, les incidences ont été qualifiées de négatives mais de niveau faible.

- Incidences cumulées sur les nuisances et pollution

Il est indiqué que les modifications visant à imposer un recul pour toutes nouvelles constructions en zone U jouxtant une parcelle agricole doivent permettre de limiter le conflit d'usages et d'améliorer le traitement des franges

- Incidences cumulées sur le réseau Natura 2000

La modification n°1 du PLUI ne concerne que des sites situés en dehors des périmètres NATURA 2000.

La compatibilité de la procédure avec les plans et programmes de rang supérieurs

(extraits de l'évaluation environnementale page 250)

- SCOT Sud Gironde :

- o La création de nouveaux changements de destination potentiels fait évoluer la part de logements potentiellement produits en extension à 47 % ce qui reste largement en dessous du ratio fixé par le SCOT (60%),

- o Certaines modifications peuvent induire des incidences ponctuelles sur les milieux naturels et la biodiversité. Toutefois, ces projets ne remettent pas en cause les principes de continuités écologiques déclinées par la TVB du PLUi,

- SRADDET Nouvelle Aquitaine, SDAGE Adour Garonne, Sage Valle de la Garonne : l'évaluation ne mentionne pas d'effets négatifs significatifs.

Le commissaire enquêteur observe que l'évaluation environnementale ne fait état que d'incidences mineures, qualifiées de faibles, voire très faibles.

3.1.2. L'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et la réponse de la CdC aux recommandations formulées par celle-ci

L'avis de la MRAe en date du 23 octobre 2024 s'écarte sensiblement des conclusions de l'évaluation environnementale jointe au dossier. Elle a formulé 12 recommandations auxquelles la CdC a répondu point par point (la réponse a été jointe au dossier d'enquête).

1/ incidences sur la consommation d'espace : la MRAE demande que soit mieux estimer pour les changements de destination le nombre de constructions effectivement mobilisables pour de l'habitat et de les intégrer dans le besoin en logements neufs afin de réduire les zones à urbaniser en extension urbaine.

La CdC précise qu'elle va réaliser un travail de priorisation des changements de destination sur la base des critères évoqués dans les avis CDPENAF et DDTM et que le nombre de logements supplémentaires prévus dans chaque commune sera justifié. Par ailleurs afin d'être en phase avec la réalité territoriale, la CDC se réserve la possibilité d'appliquer un coefficient de rétention sur l'ensemble des changements de destination identifiées sur le territoire.

2/ La MRAe demande que soit justifié le besoin de création de STECAL compte tenu du nombre de secteurs déjà identifiés.

Réponse CdC : le besoin de création de STECAL sera justifié en prenant en compte notamment le fait que sur le territoire rural de la CDC tous les besoins ne peuvent pas être satisfait en centre-bourg,

3/ ressource en eau : la MRAe constate que le diagnostic est lacunaire et demande des éléments prouvant la capacité du territoire à répondre aux besoins des habitants et des activités.

CdC : le diagnostic sera complété pour démontrer la capacité à répondre aux besoins de logements prévus : quantités prélevées, capacités résiduelles, programme de travaux, réduction des pertes sur réseaux ;

4/ ressources en eau : clarifier les incidences de la modification numéro un sur les besoins en eau en rapportant ce besoin à la ressource disponible et en tenant compte des effets du changement climatique sur sa disponibilité.

Cdc : l'évaluation environnementale sera complétée (adéquation besoins et ressources disponibles)

5/ Dans le dossier présenté, les conditions d'approvisionnement en eau ne sont pas garanties. Recommandation pour conditionner une ouverture à l'urbanisation dans la limite des autorisations de prélèvement dont disposent les communes.

La CdC précise que les éléments de diagnostic relatif à la ressource en eau seront complétés pour démontrer la capacité à répondre aux besoins de logement prévus dans le PLUI et dans la modification numéro un.

6/ la MRAe demande de caractériser l'aptitude à l'infiltration des terrains concernés par les changements de destination en zone A et N

La CdC rappelle que l'évaluation environnementale n'a pas pour objet de caractériser l'aptitude à l'infiltration des terrains et de s'assurer de la disponibilité d'exutoire adapté à proximité et qu'il convient de se référer au règlement intérieur de la régie du SPANC de la CdC du Sud Gironde.

7/ la MRAE recommande de réaliser une évaluation plus précise des incidents des STECAL et des changements de destination sur la préservation de la faune, de la flore, des zones humides et sur les fonctionnalités écologiques de la trame verte et bleue du territoire

La CdC précise que l'évaluation environnementale a été réalisé conformément aux dispositions de l'article R 122-20 du code de l'environnement (évaluation des effets potentiels sur leur environnement au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné), évaluation environnementale proportionnée à l'importance et à la nature des travaux envisagés.

8/Incidences sur les paysages : La MRAe souhaite que l'analyse des incidences sur les paysages soit approfondie notamment en ce qui concerne les changements de destination.

La CdC précise que tous les changements de destination potentiels recensés ne seront pas effectifs : décision à la discrétion des propriétaires, obligation de l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N, toutefois il sera procédé à une priorisation des projets sur la base d'une analyse multicritères dont l'incidence sur les paysages.

9/ MRAe : reconsidérer le nombre et la dispersion des STECAL et des bâtiments autorisés à changer de destination dans l'optique de ne pas aggraver la dégradation des paysages

CdC : réponse reprenant les arguments développés au point 8 ci-dessus.

10/ MRAe : la prise en compte du risque incendie de forêt est insuffisante et la MRAe demande à la collectivité de mettre en œuvre une démarche préalable d'évitement consistant à réinterroger l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux STECAL ou le changement de destination de bâtiments existants lorsque ceux-ci sont au contact ou participent au mitage du massif forestier.

CdC : la CdC va reconsidérer certains STECAL et certains changements de destination au regard du risque incendie.

11/ la MRAe recommande de prendre en compte les incidences relatives à l'étalement urbain, aux déplacements et aux conflits d'usage avec des activités agricoles et celles liées aux sous destinations envisagées comme critère de sélection des bâtiments susceptibles de changer de destination.

CdC : réalisation d'un travail de priorisation des changements de destination sur la base d'une analyse multicritère dont l'incidence sur l'activité agricole (à noter toutefois que certains des changements de destination participent à la diversification agricole permettant ainsi de ramener de la résilience aux exploitations vis-à-vis des aléas économiques, techniques ou même climatiques).

12/ MRAe : démonstration insuffisante d'une prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures routières.

CdC : l'évaluation environnementale de la modification n°1 a pris en compte l'exposition aux nuisances sonores pour les modifications envisagées.

Commentaire du CE : Le commissaire enquêteur constate que dans sa réponse de novembre 2024, la CdC s'est engagée sur chacune des 12 recommandations émises par la MRAE.

S'agissant de la consommation d'espaces, la CdC va prioriser les changements de destination (évoquant même un coefficient de rétention) et réaliser une étude multicritère pour chaque changement de destination (enjeux liés à la biodiversité, paysages et risques). Une étude globale complémentaire sera menée pour déterminer l'adéquation des ressources en eau au regard des implantations nouvelles et de la défense incendie.

La démarche de la CdC apparaît constructive visant à améliorer et à mieux justifier les projets inclus dans la modification n°1 du PLUI. En ce qui concerne le risque incendie, un développement particulier sera fait au point n°8 (réponse de la CdC aux courriers des maires, page 36)

Les éléments de la réponse faite à la MRAe sont à rapprocher des réponses faites aux observations du public (voir infra, paragraphe 6 (réponses aux questions du commissaire enquêteur) et réponses aux avis des PPA (voir infra paragraphe 8).

3.2. Les avis des PPA

PPA/PPC	Date de l'avis	Nature de l'avis
Chambre d'Agriculture de la Gironde (CA)	05/08/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/10/2024	Avis favorable avec réserves
Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM)	18/10/2024	Avis défavorable
SCoT Sud-Gironde	15/10/2024	Avis favorable avec observation
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	21/10/2024	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	10/09/2024	Avis favorable
Conseil départemental de la Gironde	31/10/2024	Avis favorable assorti de réserves
INAO	05/11/2024	Avis favorable assorti de réserves
Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)	17/09/2024	Cf paragraphe 3.1.

L'avis de la DDTM, qui est le seul globalement défavorable est explicité de la façon suivante (cf synthèse des avis figurant au dossier) :

Changements de destination :

- travail de justification et de réinterrogation de la liste des bâtiments à réaliser,
- dossier à compléter par une analyse de la compatibilité de la production de logements par rapport à la typologie de la commune dans l'armature urbaine ;
- règlement écrit à compléter concernant les destinations ouvertes au changement de destination ;
- le dossier ne permet pas d'apprécier l'absence d'impact sur l'activité agricole ou la préservation des sites ;
- les critères ayant conduit à la sélection des bâtiments ne sont pas clairement explicités ;
- justification de la présence des réseaux à renforcer ;
- demande de retrait des bâtiments au contact d'un massif boisé dans les communes à dominante forestière ;
- demande de retrait du changement de destination situé en zone 1AU économie ;

STECAL :

- avis défavorable et demande de retrait des STECAL situés en contact avec des boisements, dans des communes à dominante forestière : camping à la ferme à Coimères, hébergements touristiques aux écuries de Hostens, hébergement touristique à St-Léger de Balson, camping à Uzeste ;
- STECAL terrains familiaux : modifier les secteurs N indicés en A indicés, associer le plus en amont possible l'ABF pour le projet au Pian sur Garonne, défense incendie à assurer à Bieujac ;
- STECAL hébergement touristique/tiny house à Langon : avis défavorable (corridor écologique à proximité, pas de zone tampon) ;
- STECAL supérette 24/24 à St-Pardon de Conques : avis défavorable (impact paysager, implantation en dehors du centre-bourg, contrevient au PADD) ;
- STECAL logements d'urgence à Semens : avis défavorable (impact paysager)

Modifications apportées au règlement écrit :

- la modification des règles d'implantation des constructions par rapport au massif forestier ne permet pas de réduire le risque ;
- retrait de la disposition indiquant que "le service instructeur pourra imposer au pétitionnaire de surélever sa construction" ; (illégalité)
- préconise de compléter le lexique pour une meilleure compréhension des pétitionnaires.

Modifications apportées aux OAP :

- OAP N°2 de Langon et Pian sur Garonne : la zone de transition doit à minima reprendre les prescriptions du SCoT ;
- OAP Roaillan : "ne permettra pas d'aménager la zone avec une vision d'ensemble"
- OAP St-Pierre de Mons : vérifier que la prescription supprimée n'ait pas été motivée par une volonté de préserver un cône de vue ou des éléments paysagers ou naturels ;
- pas de modification sur la largeur de l'interface entre l'urbanisation et le massif forestier

Compléments de justification :

- ressource en eau : les éléments présentés dans le dossier ne permettent pas d'apprécier l'analyse qui a pu être menée avec les syndicats d'eau potable. Le dossier ne démontre pas que le projet de développement porté par le PLUi et la modification N°1 sont en cohérence avec la capacité en matière de ressource en eau ;
- amélioration de la prise en compte des risques : le dossier a été amélioré sur la prise en compte du risque inondation ainsi que sur les mouvements de terrain. Il reste imparfait sur le volet incendie feu de forêt : intégrer les grands principes de prévention du risque incendie de forêt pour les communes à dominante forestière :

1. ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important :

- a. ne pas créer d'enjeux isolés en forêt
- b. éviter la croissance des zones de faibles enjeux ne présentant pas les conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes ;

2. réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt/urbanisation :

- a. installer les nouveaux enjeux en continuité avec l'urbanisation existante
- b. réduire le linéaire d'interface par la recherche de compacité des enveloppes urbaines
- c. mener une réflexion particulière pour le traitement des lisières en recherchant la mise à distance du massif forestier par la création d'une bande de terrain d'au moins 50 mètres, non bâtie maintenue débroussaillée avec un couvert forestier inférieur à 10%

Le commissaire enquêteur constate que l'avis de la DDTM est fort critique sur nombre de points du projet de modification n°1 du PLUi, soumis à l'enquête. Les réponses apportées par la CdC figurent au point 8 (réponses aux avis des PPA).

4/ Organisation et déroulement de l'enquête publique

4.1. organisation de l'enquête publique

a. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E24000091/33 du 7 octobre 2024, le Tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Bernard LESOT comme commissaire enquêteur titulaire et M. Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES comme commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté du 6 novembre 2024, le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde a prescrit l'ouverture de cette enquête publique. Cet arrêté a publié le calendrier des 16 permanences du commissaire enquêteur. (**Annexe jointe au rapport**)

b. Organisation de l'enquête

- Avant l'enquête

Les lieux de permanences choisis correspondent aux communes où se situent les modifications prévues dans le projet de modification n°1 du PLUI (deux communes par jour proches l'une de l'autre d'une part, afin de permettre aux habitants des communes limitrophes de pouvoir choisir de façon pratique leurs déplacements pour rencontrer le commissaire enquêteur).

Conformément à la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (dite loi ENE) et son décret d'application n°2011-2018 du 29 décembre 2011, une adresse électronique a été dédiée au recueil des observations du public dans un format numérique. Elle figure dans cet arrêté, ainsi que sur l'Avis d'enquête publique : « pluicdcsudgironde@democratie-active.fr » afin que le public ait la possibilité d'adresser des observations par messages électroniques tout au long de l'enquête.

Il a également été mis à la disposition du public un « registre dématérialisé » dont l'adresse Internet figure également dans cet arrêté et sur l'Avis d'enquête: <https://www.democratie-active.fr/pluicdcsudgironde-web/>. Le prestataire de services choisi par la CdC est « Démocratie active » pour la mise en place et gestion de cet outil numérique, sa mise à disposition et maintenance, incluant le choix des fonctionnalités qu'il est susceptible de mettre en œuvre. Le dossier était consultable sur ce même site.

Un avis d'enquête a été édité, selon les normes et prescriptions réglementaires (format de l'affiche, couleur, tailles des polices d'imprimerie) par la Communauté de commune et transmis en nombre suffisant à chaque maire aux fins d'affichage sur leur territoire. Ces affiches étaient à la dimension réglementaire permettant leur visibilité à distance éloignée.

L'arrêté du 6 novembre 2024 et l'avis d'enquête ont été transmis en nombre suffisant à chaque maire aux fins d'affichage sur leur commune. Dans son courriel en date du 4 novembre 2024 adressé aux communes, le service urbanisme de la CdC rappelait que les avis devaient être installés à l'extérieur de la mairie pour pouvoir être visible depuis la voie publique, y compris en dehors des heures d'ouverture de celle-ci (affichage du 6 novembre au 21 décembre inclus). Était jointe une proposition de publication pour les sites internet et réseaux sociaux des mairies.

Quinze jours avant l'enquête, le commissaire enquêteur s'est assuré de la publicité de l'avis d'enquête dans la presse telle qu'elle a été prévue dans l'arrêté et l'avis.

Une première réunion d'échange avec la Direction de développement et attractivité du territoire de la CdC du Sud Gironde, s'est tenue le 28 octobre 2024 (une deuxième le 8 novembre pour le paraphe des registres, une troisième le 3 décembre 2024 pour déterminer les modalités de la fin de l'enquête).

- Pendant l'enquête

- Information du public

L'information du public, sur les modalités de l'enquête publique, est primordiale afin que celui-ci soit réellement informé des dates, des lieux où il pourra consulter le dossier d'enquête, être reçu par les membres de la commission d'enquête et faire part de ses observations.

Cette information s'est exercée d'une part, par la voie d'une publicité formelle et réglementée, et d'autre part, par la diffusion d'informations informelles, exercée librement par les communes qui l'ont souhaitée notamment dans le bulletin municipal. Le nombre de personnes accueillies lors des permanences atteste du résultat de cette publicité.

- Publicité légale

Les modalités inhérentes à l'organisation de la publicité légale sont définies à l'article 9 de l'arrêté communautaire conformément à l'article R.123-11 du Code de l'environnement. Aux termes de ceux-ci des avis d'enquête publique ont été publiés dans deux quotidiens régionaux, le Sud-Ouest et le Républicain (**pièces jointes en annexes**).

Publications	Sud-Ouest	Echos Judiciaires Girondins
1 ère insertion	6 novembre 2024	6 novembre 2024
2 ^{ème} insertion	27 novembre 2024	27 novembre 2024

- A l'issue de l'enquête publique

Une dernière réunion, le 26 décembre 2024 (au siège de la CdC), a permis au commissaire enquêteur de récupérer tous les registres mis à disposition dans toutes les communes et au siège de la CdC soit 38 registres.

Le procès-verbal de synthèse des observations établi par le commissaire enquêteur a été remis le 6 janvier 2025 à la CdC et a fait l'objet d'une réunion avec les responsables de la Direction développement et attractivité du territoire de la CdC du Sud Gironde. Le même jour les registres clos par le commissaire enquêteur ont été remis à la CdC.

Un habitant de la commune de Coimères a déposé une observation au siège de la CdC le 10 janvier 2025 (M. Patrice MAURIAC), ce dépôt hors délai n'a pas été pris en compte comme toute observation déposée après le 21 décembre 2024. (dans les faits, l'intéressé avait déjà déposé sa demande sur le registre numérique).

4.2. Déroulement de l'enquête publique

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Lors des 16 permanences, les demandeurs ont pu déposer leurs observations sur les registres papier (certaines étant déposées dans une commune alors que les parcelles en cause concernaient une autre commune) et sur le registre numérique (le commissaire enquêteur invitant éventuellement les demandeurs à privilégier cette procédure permettant l'envoi de documents annexes et une rédaction plus aboutie).

DATE	HORAIRES	LIEU	ADRESSE
jeudi 21 novembre	9h30/12h	siège de la Communauté de communes	21 rue des acacias, 33210 Mazères
jeudi 21 novembre	14h/17h	Mairie de Semens	3 le bourg, 33490 Semens
mardi 26 novembre	9h30/12h	Mairie de Villandraut	1 place du général de Gaulle, 33730 Villandraut
mardi 26 novembre	14h/17h	Mairie de Sauternes	5 place de la Mairie, 33210 Sauternes
vendredi 29 novembre	9h30/12h	Mairie de Hostens	1 route des Mont de Marsan, 33125 Hostens
vendredi 29 novembre	14h/17h	Mairie de St-Symphorien	15 place de la République, 33113 Saint Symphorien
mercredi 4 décembre	9h30/12h	Mairie du Pian sur Garonne	39 grand rue, 33490 Le Pian sur Garonne
mercredi 4 décembre	14h/17h	Mairie de Saint-Macaire	8 allée des Tilleuls, 33490 Saint Macaire
samedi 7 décembre	9h30/12h	Mairie de Préchac	19 rue Jeanne Emmanuel Lassere, 33730 Prechac
mardi 10 décembre	9h30/12h	Mairie de Coimères	1 place Jean Jacques Langon, 33210 Coimères
mardi 10 décembre	14h/17h	Mairie de St-Pardon de Conques	27 Muraille, 33210 Saint Pardon de Conques
jeudi 12 décembre	9h30/12h	Mairie de St-Léger de Balson	33 le bourg, 33113 Saint Léger de Balson
jeudi 12 décembre	14h/17h	Mairie de Uzeste	11 place de l'Eglise, 33730 Uzeste
lundi 16 décembre	9h30/12h	Mairie de Toulence	73 avenue du Huit Mai 1945, 33210 Toulence
lundi 16 décembre	14h/17h	Mairie de Bieujac	6 Vigneau, 33210 Bieujac
samedi 21 décembre	9h30/12h	Mairie de Langon	Salle André Mourlanne, Place de Canelas, 33210 Langon

5/ Analyse des observations du public

5.1. Analyse quantitative

La participation du public a été satisfaisante puisqu'il a été comptabilisé 70 observations sur les registres papier déposés en mairie (comportant les requêtes mais également les avis de passage indiquant qu'un dépôt serait effectué sur le registre numérique). Le commissaire enquêteur a rencontré la quasi-totalité des demandeurs. Le registre numérique comporte 68 dépôts.

Au final, **l'annexe jointe** au présent rapport (sous forme de tableau Excel) comporte 90 observations émanant de personnes différentes (les demandes figurant à la fois sur les registres papier et le registre numérique étant regroupées s'agissant d'une même personne).

En ce qui concerne l'élaboration de l'annexe, les observations déposées sur les registres mairie ont été rattachées aux communes auxquelles elles se rapportaient et non pas à celles du lieu du dépôt (même logique que pour le registre numérique).

Les modalités de dépôt des observations :

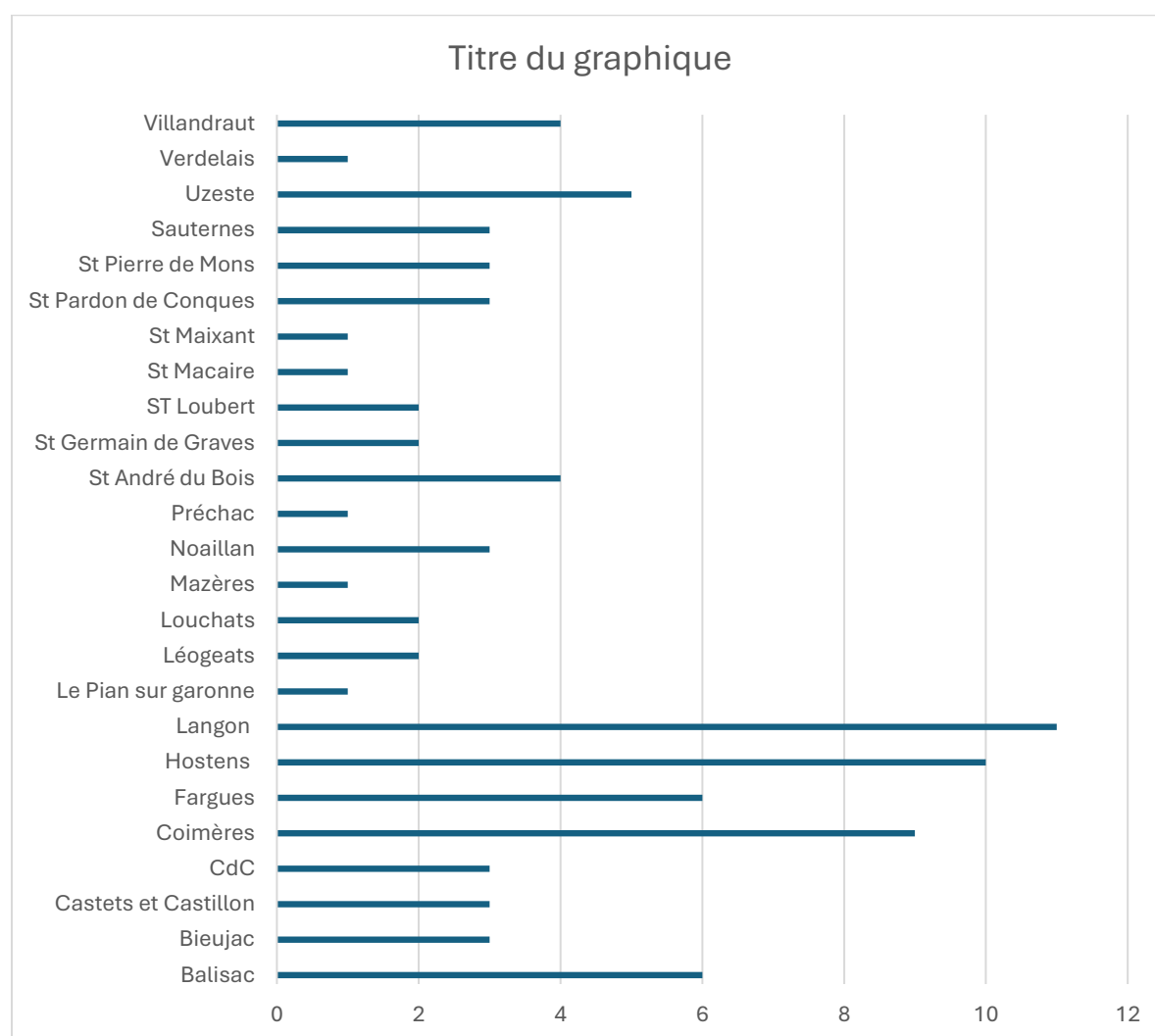
Le public avait le choix de :

- se déplacer au sein des différentes communes pour déposer une observation sur le registre papier ; 70 observations au final ;

- renseigner le registre dématérialisé ou adresser un email, qui rentrait également dans les observations dématérialisées ou adresser un courrier à la CdC. Nombre de demandeurs ont adressé une observation sur le registre numérique après avoir rencontré le commissaire enquêteur lors d'une permanence : 68 observations sur le registre numérique sur un total de 90, soit 75%.

Il est également à observer que les personnes ayant utilisé le registre numérique ont parfois demandé qu'une réponse leur soit apportée en retour, alors que cet outil ne permet pas d'échanger avec le commissaire enquêteur.

Mobilisation par communes



Il est à préciser que le registre CdC, figurant dans cet histogramme, a été créé par le commissaire enquêteur pour l'analyse des observations, il comporte les observations générales ne pouvant être rattachées à une localisation de parcelles, mais relatives notamment au règlement écrit.

On note que le nombre d'observations n'est pas toujours en corrélation avec la population communale, ce qui peut traduire dans certains cas, la tension et le ressenti par rapport au tracé du zonage réglementaire du PLUI en vigueur depuis peu de temps (janvier 2023).

5.2. Analyse qualitative par thème

Comme précisé au paragraphe 1.1., le dossier de modification n°1 du PLUI n'est absolument pas une révision du PLUI et le zonage réglementaire n'est modifié que sur certains points précis (STECAL, OAP, règlement écrit et graphique...).

Cette situation et les objectifs ayant prévalu à la mise en œuvre du projet de modification n° 1 du PLUI ont été explicités maintes fois aux personnes rencontrées lors des permanences par le commissaire enquêteur.

Pour autant, une grande partie des requêtes ont porté sur la situation des terrains au regard des droits à construire reprenant pour la plupart des demandes non satisfaites lors de l'élaboration du PLUI.

Les 90 observations ont été analysées par thématique et il apparaît que 65% des requêtes ont trait à la constructibilité de terrains, à la transformation de bâtiments notamment pour habitation (changement de destination) et la création de STECAL (permettre une activité dans une zone non constructible).

Thématiques

Thème	Nombre Obs	Pourcentage
Information	2	2,22
Constructibilité	33	36,67
Règlement écrit	3	3,33
Règlement graphique	1	1,11
STECAL	8	8,90
OAP	2	2,22
EBC - ER	3	3,33
Changement destination	18	20
Économie	1	1,11
Biodiversité trames	1	1,11
Autres (divers thèmes compris dans l'observation dont les 9 lettres des maires sur registres papier)	18	20
Total	90	100

Lors des permanences, le commissaire enquêteur a pu répondre aux questions relatives à la procédure proprement dite et aux délais de son aboutissement, au mode d'emploi d'utilisation/manipulation du dossier, aux objectifs poursuivis par le PLUi, aux contraintes auxquelles le document doit se conformer : avis des PPA, compatibilité avec les documents de rang supérieur comme le SCoT qui identifie et priorise les zones de développement à privilégier ou non ... (ceci étant rendu nécessaire pour la compréhension du dossier volumineux peu accessible pour des personnes non averties)

6/ Mémoire en réponse de la CdC sur les questions du commissaire (procès-verbal de synthèse des observations du public)

Dans son procès-verbal de synthèse le commissaire enquêteur a regroupé les requêtes du public par thème car, compte tenu de leur nombre, il n'était pas possible de lister dans le rapport chacune d'entre elles. Cependant, comme déjà indiqué supra, toutes les observations figurent, dans un tableau Excel joint en annexe au présent rapport (sous forme numérique).

Demande concernant la lecture du dossier par le public, notamment les cartes de règlement graphique

Constat : Lors de l'enquête précédente conduite en juin 2022, portant sur le PLUI de la CdC Sud Gironde, la commission d'enquête avait noté que les personnes avaient exprimé leurs difficultés à la lecture du dossier notamment pour repérer le bon document ou la parcelle recherchée. Ces difficultés ont perduré pendant la présente enquête et le commissaire enquêteur a d'ailleurs eu recours parfois aux anciennes cartes conservées en mairie, pour pouvoir identifier avec le demandeur, la situation de la parcelle concernée.

S'agissant de la lecture des cartes, la CdC avait indiqué en réponse que sur celles-ci seraient ajoutés les voies, les lieux-dits, les numéros des parcelles.

Question : *Le commissaire enquêteur observe que les cartes mises à la disposition du public ne comportaient pas ces indications, qu'en sera-t-il lors des prochaines modifications ?*

Réponse CdC : [Il n'est techniquement pas possible d'intégrer les références des parcelles sur les règlements graphiques au format PDF sans les rendre illisibles. Le PLUi en ligne sur le géoportail de l'urbanisme permet d'obtenir ces précisions.](#)

Commentaire du CE : Le commissaire constate que cette réponse est quelque peu décevante, pour les personnes peu habituées à l'utilisation d'outils numériques et nécessitant par ailleurs lors des permanences l'utilisation des ordinateurs soit des services de la mairie, soit de l'ordinateur portable du commissaire enquêteur. Il est souhaité que cette difficulté soit résolue pour les prochains projets de modification ou révision.

Thème 1 : Demandes de classement en zone constructible

Constat :

Nombre de demandes reprennent des requêtes déjà formulées lors de la précédente enquête publique ayant eu lieu en juin 2022 lors de l'élaboration du PLUI, adopté fin décembre 2022 et mis en vigueur en janvier 2023.

Le présent projet de modification n°1 du PLUI soumis à enquête publique n'a pas pour objet de modifier le zonage réglementaire, à l'exception de quelques points inclus dans le projet (ex : STECAL et OAP identifiés).

Le commissaire enquêteur, pour autant constate que compte tenu du nombre d'observations sollicitant la constructibilité de certaines parcelles, cette enquête publique a permis à un certain nombre de propriétaires de réitérer leurs demandes non satisfaites exprimées en juin 2022.

Il observe toutefois que certaines demandes concernent des parcelles :

- complètement enclavées dans le tissu urbain,
- classées non constructibles, notamment en A, mais inexploitable compte tenu de leur petite surface et de la proximité d'autres habitations pourtant situées dans la même zone A,
- divisées en 2 zones (constructible et non constructible) ne permettant pas une extension de l'habitation du propriétaire

Ces différentes situations rencontrent de la part du public un sentiment de frustration alors même que des certificats de constructibilité peuvent avoir été délivrés antérieurement.

Le commissaire enquêteur a demandé que les requêtes correspondant à ces situations puissent faire l'objet d'une attention particulière (note du commissaire enquêteur relative à la requête figurant sur l'annexe – fichier Excel).

Réponse CdC :

La Communauté de communes a répondu individuellement et de façon circonstanciée à chacune de ces observations.

Commentaires du CE :

Le commissaire note que sur les points particuliers évoqués dans son procès-verbal de synthèse, la CdC a apporté les réponses suivantes :

- les parcelles enclavées : (par ex : requêtes concernant des parcelles non constructibles (classées en zone A) et ne pouvant être exploitées puisque trop petites et incluses dans un ruban urbanisé lui-même pourtant classé en zone A (Pian sur Garonne, Bieujac)

La réponse de la CdC est de rappeler que l'actuel projet de modification n° 1 n'a pas pour objet de réviser le zonage

- les parcelles situées dans deux zones : la CdC rappelle que le dessin de l'enveloppe urbaine ne prend pas en compte les unités foncières, mais uniquement les constructions existantes. Il ne semble pas incohérent, au regard de l'enveloppe urbaine qu'une parcelle de grande dimension soit sur 2 zones (la totalité de la parcelle n'est pas forcément en zone U) (réponse Coimères)
- les parcelles construites mais n'apparaissant pas comme telles : parcelles qui n'apparaissent pas construites sur les plans et parcelles faisant l'objet de PC : la CdC explique que cela peut être constaté à cause d'une absence de mise à jour du cadastre. Le fait que les constructions apparaissent ou non sur les règlements graphiques n'a aucune incidence sur les règles applicables ou les possibilités de délivrer des autorisations d'urbanisme (réponses Coimères);
- cas particulier de parcelles en zone A non constructible mais ayant permis d'aménager : la CdC note que cette autorisation d'aménager reste valable jusqu'à la fin de vie du document. (Uzeste).

La Cdc précise également que la modification N°1 vise en revanche à faciliter les possibilités de constructions pour les équipements publics et services publics.

Finalement, le commissaire enquêteur constate avec satisfaction que la CdC a répondu de manière précise et détaillée à chaque demande formulée qui figure dans le dossier Excel regroupant les observations déposées par commune qui est joint en annexe au présent rapport. Ainsi chaque observation a reçu une réponse permettant au demandeur de savoir la position de la CdC au regard de sa requête.

S'agissant des demandes ayant trait à la constructibilité des terrains pour lesquelles certaines interrogations pouvaient subsister (parcelles enclavées...), il constate que les réponses de la CdC sont conformes avec l'objet même de la modification n°1 du PLUI qui ne concerne pas une révision du zonage et ne porte que sur des modifications identifiées et délimitées.

Thème 2 : Demandes de création de STECAL

Constat : Concernant les STECAL qui constituent, en l'état actuel (le code de l'urbanisme rendant dérogatoire les constructions en zone A ou N), la principale possibilité d'implanter et de développer de nouvelles activités dans les communes rurales.

Le projet de modification N° 1 du PLUI a recensé plusieurs projets de STECAL présentés dans la notice explicative du dossier : P. 37 à p 62.

Il s'avère cependant que certains projets ont reçu des avis défavorables ou réservés des PPA (CDPENAF et DDTM) :

- Coimères : défavorable (abord de parcelles boisées)
- Hostens (écuries du Lac) : défavorable (justifications insuffisantes)
- Langon (hébergement touristique/tiny-houses) défavorable (risques conflits d'usage et risque incendie)
- St Léger de Balson (hébergement touristique) : défavorable (zone boisée et risque incendie)
- Uzeste (camping) : avis défavorable.

Certains porteurs de projet ont apporté dans leurs observations déposées en cours d'enquête des éléments de réponse ou des propositions de modification.

Par ailleurs, sont apparues au cours de l'enquête de nouvelles demandes (Communes de Mazères, Préchac, St André du Bois, St Pardon de Conques, Uzeste et Villandraut).

Le commissaire enquêteur demande que la position de la CdC soit précisée sur les points évoqués ci-dessus.

Réponses CdC : La Communauté de communes a répondu individuellement et de façon circonstanciée à chacune de ces observations. Concernant les projets de STECAL contenus dans le dossier, ils seront ré-étudiés au regard des avis des personnes publiques associées. Concernant les nouvelles demandes, aucun nouveau STECAL ne sera réintégré au dossier à ce stade. Elles seront ré-étudiées à l'occasion de futures évolutions du PLUI.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note également que dans sa réponse à une association, la CdC a précisé : « les zones A et N n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux commerces ou activités de

service (règlement écrit). Pour les activités économiques et de service qui souhaiteraient se développer, l'utilisation de l'outil STECAL pourra être étudiée à l'occasion d'évolutions futures du PLUi. Cet outil est déjà largement utilisé dans le PLUi dans le cadre de projet d'extensions d'activités existantes ».

En ce qui concerne les STECAL inclus dans le projet de modification n° 1 du PLUi, la CdC pour tenir compte des avis des PPA s'engage à réaliser une étude multicritère (risque incendie, protection de la biodiversité, risque de conflit d'usage, ressource en eau...) pour chacun d'entre eux avant de les valider définitivement.

Elle reporte l'étude de la demande de nouveaux STECAL à une prochaine procédure de modification du PLUi.

Pour le commissaire enquêteur, ces engagements satisfont aux problématiques soulevées par les PPA, sous réserve de leur effectivité.

En définitive, le commissaire enquêteur constate que les engagements pris par la CdC répondent aux observations négatives formulées par certaines personnes publiques associées.

Thème 3 : Demandes de changement de destination

Constat : Toujours en se référant à la note explicative du dossier de la modification N° 1 du PLUi de la CdC Sud Gironde, il est précisé page 11 qu'un travail d'identification de nouveaux potentiels de changements de destination a été mené sur le territoire de la CdC. En prenant en compte la volonté de préservation et de soutien du patrimoine identitaire sur le territoire et afin de répondre à une réalité locale, il est précisé que les modifications incluses dans le projet la modification visent à faciliter la réhabilitation de ces bâtiments traditionnels.

Selon l'article L151-11 du code de l'urbanisme : « dans les zones agricoles ou naturelles ... le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Dans les zones A et N, c'est un des rares moyens créer de l'habitat. En l'espèce, il s'agit de bâtis nécessitant en général une réhabilitation et n'assurant plus la fonction qui leur était dévolue (ex : séchoir à tabac) avec une demande de mutation très souvent pour habitation.

Il est précisé que le projet de modification n°1 du PLUi intègre 106 nouveaux changements de destination et porterait donc le total de la production de logements à 2 190 + 106 soit 2 296 logements d'ici 2030 (rappel de la compatibilité de ce chiffre avec les objectifs du SCoT Sud-Gironde).

Malgré ce nombre important, sur lequel d'interroge la CDPENAF en soulignant la faiblesse des justifications, nombre de demandes de nouveaux changements de destination ont été déposés en sus.

Le commissaire enquêteur souhaite que la position de la CdC soit précisée sur les nouvelles demandes évoquées ci-dessus et recensées dans le tableau annexe.

Chaque nouvelle demande de changement de destination sera étudiée au cas par cas, sur la base d'une analyse multicritères (adaptations mineures du bâtiment, compatibilité avec

l'activité actuelle et qualité paysagère, critère architectural et marge de retrait d'un massif boisé). Dans les communes concernées par des tensions concernant la ressource en eau, la CdC sera attentive à la capacité du réseau à absorber de nouveaux logements.

L'intégration d'une possibilité de changement de destination dans le document d'urbanisme ne signifie pas obtention d'un permis de construire.

Commentaire du CE :

Le commissaire enquêteur s'est interrogé sur le nombre de changements de destination (103) qui correspond en fait aux demandes de quelques communes : Bieujac : 24 ; Castets et Castillon : 48 ; Coimères : 7 et St Martial : 7). Bieujac et Castets et Castillon représentent 80% des demandes et les quatre communes, 92%.

Il constate que la population de Bieujac connaît l'évolution suivante (source INSEE) : 2015= 564 habitants, 2021= 655 soit +16% ; celle de Castets et Castillon : 2015 = 1486, 2021 = 1513 soit + 2%.

Il apparaît donc que le nombre de changements de destination recensés dans le projet soumis à l'enquête ne semble pas correspondre à de véritables besoins identifiés mais à un recensement quasi exhaustif des potentialités pour ces deux communes réalisées à l'initiative des maires (ce que confirme la lettre du maire de Bieujac).

Le grand nombre de séchoirs à tabac s'explique selon la CdC par le fait que ces deux communes avait par le passé une production de tabac importante.

Toutefois, le commissaire enquêteur observe que la CdC mentionne que la planification des changements de destination (au nombre de 103 dans le projet) n'implique pas qu'ils feront tous l'objet de demandes de permis de construire.

La CdC précise également (réponse au maire de la commune de Saint Germain de Graves) que : *« Il n'est réglementairement pas possible d'ouvrir tous les changements de destination, à toutes les destinations. Le document d'urbanisme doit préciser pour chaque bâtiment pour quelle destination il a vocation à être changé.*

Il est en revanche possible de préciser que tel ou tel bâtiment pourra avoir une destination commerce, activité de service, etc.

Il faut impérativement qu'il y ait un projet identifié sur chaque bâtiment pour qu'il puisse être repéré dans le PLUi et être accessible au changement de destination.

Les demandes seront étudiées une à une sur la base d'une analyse multicritères et de photographies présentant leur aspect extérieur. »

Au final, le commissaire enquêteur constate que les engagements de la CdC répondent pour l'essentiel aux problématiques soulevées par les PPA, il s'interroge toutefois sur le maintien de la typologie urbaine de chaque commune au regard du nombre de changements de destination.

Autres thèmes : OAP, économie, emplacements réservés et trame

Question : Pour les observations concernant les autres thèmes, en nombre limité, le commissaire souhaite que la position de la CdC soit précisée, éventuellement sur l'annexe en regard.

Réponse : La Communauté de communes a répondu individuellement et de façon circonstanciée à chacune de ces observations.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que dans la rubrique « autres thèmes » plus de la moitié des observations concernent les remarques faites par les maires et qui sont traitées infra au paragraphe 7 « réponses de la CdC aux lettres des maires ».

Pour les observations restantes, il observe que la CdC rappelle le plus souvent que la modification n°1 du PLUI ne porte que sur des points identifiés dans le projet (ex : observation relative au règlement écrit des zones commerciales de la ville de Langon) et que les demandes concernées ne pourraient être prises en compte que dans une prochaine procédure de modification ou de révision du PLUI.

7/ Mémoire en réponse de la CdC sur les observations des maires

OBSERVATIONS DU MAIRE	REPOSE CdC
COMMUNE DE BALIZAC <i>(CE : il s'agit de l'appréciation du maire et du conseil municipal sur les 5 demandes effectuées par les habitants de la commune) (OBSERVATIONS sur le REGISTRE de la mairie)</i>	Voir la réponse apportée par la CdC à chacune de ces demandes dans le tableau excel annexé
COMMUNE DE BIEUJAC <i>(CE : il s'agit de la justification du travail effectué par la commune pour rendre éligible les demandes de modification de destination pour les séchoirs à tabac sur la commune) (OBSERVATION sur le registre de la mairie) CE : Sur les 40 séchoirs recensés par le maire seuls 25 demandes figurent dans le projet de modification du PLUI</i>	N'appelle pas de réponse de la part de la CdC

AVIS DE LA COMMUNE DE COIMERES <i>(CE : se reporter aux plans figurant dans la lettre)</i> Règlement écrit : Question : Y aura-t-il un chapitre consacré à l'intégration de l'aberration du « Porter à connaissance du risque incendie ». Ce texte remettant en cause quelques classements au niveau des zones à construire ou non. - Problématique des parcelles/unités foncières aux zonages multiples pour la construction d'annexes et piscine : Lors des instructions de dossier et des sollicitations d'administrés il a été constaté une problématique pour les propriétaires d'unité foncière (parfois même de parcelle unique) présentant plusieurs zonages. En effet, dans cette situation, la construction de l'annexe sur une partie de l'unité foncière dont le zonage est différent de l'habitation principale est impossible. Cette situation est ubuesque quand l'annexe ou la piscine est situé à quelques mètres de l'habitation et restreint grandement l'usage quotidien des administrés. A titre d'exemple : Parcelle E 613 et E 615, Rue du Sabla, Projet de garage annexe impossible car situé en zone A alors que la maison est située en zone U. <i>(CE : obs n° 41, 43, 53, 54 et 62 reg numérique et n° 1 et n° 5 registre mairie Coimères, Patrice MAURIAC)</i>	I. Règlement écrit Concernant le risque incendie, la DDTM dans son avis invite la Communauté de communes à renforcer le volet prévention. Au sujet du projet de porter à connaissance, le Conseil communautaire a pris une délibération pour faire part de son avis défavorable sur le projet. Des arbitrages politiques devront être faits afin d'identifier la façon dont les élus souhaitent intégrer ses prescriptions. Concernant les propriétaires dont les parcelles sont classées dans des zonages différents : les contours de l'enveloppe urbaine ne se basent pas sur les unités foncières mais sur les constructions déjà existantes.
--	--

La collectivité demande donc qu'une exception soit intégrée au règlement écrit pour permettre la construction d'annexe ou piscine, par ailleurs autorisées par le règlement de la zone, lorsque le zonage d'implantation du projet est différent de celui de l'habitation principale dans la mesure où l'annexe ou piscine n'est pas éloignée de plus de 15 m (distance indicative) de l'habitation principale.

Règlement graphique :

3.2.1 zonage réglementaire.

- Quelques parcelles apparaissent non construites sur les plans.

Lieu-dit : Mourfic /La Grezere ouest- parcelle C 0499 parcelle construite
Lieu-dit : Le Tin - parcelle E 0791 parcelle construite

Lieu-dit : Ninon - parcelle C 0477 parcelle construite

Lieu-dit : Papon - parcelle B 0900 parcelle construite

Lieu-dit : Papon - parcelle B 0890 parcelle construite

Lieu-dit : Papon - parcelle B 0891 parcelle construite

Lieu-dit : Allée du parc - parcelles B 1068-1066-1069 parcelle construite
Rue : Claverie - parcelle B 1047 1042 parcelle construite

Rue : Claverie - parcelle B 1022 parcelle construite

Rue : Claverie - parcelle E 0796 parcelle construite

Rue : Claverie - parcelle E 0799 parcelle construite

Lieu-dit : Claverie - parcelle E 0871 parcelle construite

Rue : Claverie - parcelles E 0809 0818 parcelle construite

Rue : Claverie - parcelle E 0854 parcelle construite

Lotissement : la Prairie- 2 parcelles construites sur 4

- Parcelles faisant l'objet de PC.

Lieu-dit : Lousteau Viel – parcelles E 0380-0084-0085-0087 PC en cours
Lieu-dit : Chaloupin - parcelles B 0360-0869... PC en cours

Lieu-dit : Allée du parc- parcelle B 1024 PC en cours (démarrage travaux 2024)

- Parcelles non construites pouvant être considérées comme « dents creuses »

Lieu-dit : Le Tin - parcelle E 0600 non construite

Lieu-dit : Nautille - parcelle C 0497 non construite

Lieu-dit : Couchoulet – parcelle ZD 0051 non construite

Parcelle sur 2 zones différentes (U et agricole) La partie U représente environs 1/3 de la surface de la parcelle. La définition en zone agricole bloque toute construction de dépendance ou autre sur le reste de la parcelle. Je souhaiterais que cette parcelle soit reclassée en zone U sur la totalité.

Lieu-dit : Couchoulet- parcelle ZD 0052 non construite - Idem parcelle 0051

Lieu-dit : Coulin- parcelle E 0743 non construite

Lieu-dit : Duthil- parcelle B 0635 non construite - Cette parcelle est classé U alors qu'elle n'est pas accessible.

Rue : Claverie - parcelle E 0653 non construite

Rue : Claverie - parcelle B1041 non construite

Rue Claverie - parcelle B 0270 non construite -parcelles B 1041 et B0270 : problèmes d'accessibilité, voie étroite entre deux maisons, pourrait être débloquée par la réalisation du lotissement sur la zone 2AU (accord du propriétaire)

- Zonage multiple pour parcelle unique

Parcelle ZE 0007 Ferrand ouest/Ninon : cette parcelle se trouve sur trois zones différentes. Autant la zone naturelle est

II. Règlement graphique

- parcelles qui n'apparaissent pas construites sur les plans et parcelles faisant l'objet de PC : cela s'explique par une absence de mise à jour du cadastre. Le fait que les constructions apparaissent ou non sur les règlements graphiques n'a aucune incidence sur les règles applicables ou les possibilités de délivrer des autorisations d'urbanisme ;

- dents creuses :

les parcelles E600, C497, E753, B1041 sont déjà constructibles

ZD 51, ZD52 : le dessin de l'enveloppe urbaine ne prend pas en compte les unités foncières, mais uniquement les constructions existantes. Il ne semble pas cohérent, au regard de l'enveloppe urbaine de classer la totalité de la parcelle en U

B635 : le déclassement de cette parcelle pourrait être étudié à l'occasion d'une évolution future du document. Toutefois, il est possible de construire en seconde ligne, au moyen de servitudes de passage. Par ailleurs, son classement en A ne semble pas opportun au regard des nuisances potentielles pour les habitations bordant la parcelle.

La parcelle E653 est déjà partiellement constructible.

- Zonage multiple :

ZE7 : la partie actuellement classée en zone A pourrait être classée en N dans le cadre de la procédure de modification. Toutefois rien n'interdit l'activité agricole en zone N.

La procédure de modification ne permettrait en revanche pas de la rendre constructible. Une procédure de révision serait nécessaire pour cela. Pour autant il s'agirait de rendre possible la construction d'un logement en extension, ce que le PADD vise à limiter.

- secteur d'équipement d'intérêt collectif et de service public : la CdC demande à la commune de

compréhensible, autant la zone agricole pose question puisqu'en prolongement de la zone U Je souhaiterais que cette zone agricole soit redéfinie en zone U comme la maison sise sur cette parcelle. 3.2.2 Mixités des fonctions. - Secteur d'équipement d'intérêt collectif et de service public Manque le repérage des équipements sportifs de la commune. Parcelles B0217 B0485... - Séchoirs à tabac pour changement de destination : En plus des séchoirs à tabac identifiés par la commune comme susceptible de changement de destination, deux propriétaires supplémentaires ont fait remonter une volonté similaire pour le changement de destination de leurs séchoirs : - 2 séchoirs à tabac, lieu-dit Ninon, changement de destination vers habitation, parcelles C 339 et C 350 : Les nouveaux propriétaires souhaitent transformer les deux séchoirs présents sur l'unité foncière en logements (1 logement par séchoir) notamment pour pouvoir y loger leurs parents (solidarité intergénérationnelle). <i>(CE : obs 20 et 22 reg numérique M. Hermann Attimont)</i> - 1 séchoir à tabac, lieu-dit Ilons-Gatgé, changement de destination vers habitation, parcelle ZC 30 : Le séchoir avait fait l'objet d'un permis en 2020 mais le projet a été abandonné par le pétitionnaire de l'époque. Le nouveau propriétaire souhaite reprendre le projet dans des conditions similaires (cf pièces du PC pour les photos du séchoir et les détails du projet). <i>(CE le demandeur n'est pas précisé)</i> La commune est favorable à l'ajout de ces séchoirs à tabac identifiés comme potentiel changement de destination (habitation). Les photos et pièces relatives à ces séchoirs sont jointes au présent avis. 3.2.7 Patrimoine Il manque le périmètre des sites classés ce qui ne facilite pas la lecture du plan pour les administrés qui ne vont pas forcément penser à interroger les services municipaux pour savoir s'il existe un périmètre ABF. Parcelle B 1036 à reclasser, car c'est un verger communal partagé. Comme demandé précédemment et non pris en compte les parcelles B0417, B 0488, B 0483 sont à classer en « parcs, jardins boisements et prairies d'intérêt paysager ». Par ailleurs, la commune déplore que les Espaces Boisés Classés qui existaient au zonage du POS aient été supprimés totalement lors de l'approbation du PLUi malgré les demandes répétées de la collectivité pour les intégrer au zonage. La commune réitère donc sa volonté de voir réintégrer au moins une partie des EBC initiaux. (cf zonage POS). En effet, le zonage en EBC permettrait d'assurer que les bois coupés soient replantés ce qui semble essentiel dans une commune à dominante forestière. 3.2.8 Trame verte et bleue Manque une importante zone humide (voir plan). 3.2.10 Emplacements réservés L'emplacement réservé n°1 camping municipal peut être supprimé. Si le projet de camping doit voir le jour, il s'agira d'un projet privé. Par ailleurs, le règlement applicable à la zone ne semble pas permettre la réalisation d'une telle opération à l'heure actuelle (absence de STECAL).	préciser sa demande. S'agit-il de matérialiser les équipements sur le règlement graphique ? Le PLUi ne matérialise que les constructions cadastrées. - changements de destinations : les demandes seront étudiées sur la base d'une analyse multi-critères. La CdC sera toutefois attentive à la capacité du réseau AEP à absorber ces nouveaux logements. - patrimoine : les servitudes liées aux périmètres délimités des abords, et aux périmètres de protection des 500 mètres ne sont effectivement pas cartographiés dans les règlements graphiques. Elles sont toutefois annexées au PLUi. Parcelle B1036 : la procédure de modification pourra intégrer cette demande. La CdC propose à la commune d'appliquer la couche "parcs, jardins boisements et prairies d'intérêt paysager" Parcelles B417, 488 et 483 : cette demande sera prise en compte dans le dossier de modification soumis à approbation EBC : la CdC va étudier cette demande dans le cadre de la procédure de modification, elle invite la commune à lister les parcelles concernées. - trame verte et bleue : la demande semble correspondre à un ruisseau qui pourrait être répertorié en tant que corridor aquatique. La CdC va étudier la possibilité de l'intégrer dans le cadre de la procédure de modification en cours. Si cela n'était pas possible, ce cours d'eau pourrait être matérialisé à l'occasion d'une évolution future du PLUi - emplacement réservé : il sera supprimé dans la version du dossier de modification soumis à approbation
---	--

3.2.11 Plans des risques informatifs Il manque les calques des aléas. (Déjà signalé) Conclusion : Après analyse des documents graphiques, la notion de « dents creuses » me semble beaucoup moins importante que suggérée par les services d'urbanisme. C'est pourquoi il me semble que la zone 2AU nord du bourg pourrait être débloquée. Surtout qu'un projet viable financièrement a fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.	- plans de risques informatifs : la CdC a déjà procédé à la correction
--	---

COMMUNE DE HOSTENS (<i>observations déposées sur le registre de la mairie</i>) Demandes du maire 1/Sanctuarisation du terrain du chai: parcelles 1535, 1529, 1530, 1528 et 1536, 2477 en partie 2/Replacer le centre équestre en zone de loisirs: parcelles 2205, 2202, 1821, 1212, 1214 Pour quoi déclassée? 3/Replacer l'ancienne cité EDF en "cité à caractère ouvrière" rendant les parcelles ci dessous inconstructibles : 2167, 2169, 2170, 2168, 1793, 1796, 1766, 2014, 2015, 1985, 1984, 1397, 1398, 1839, 1235, 1234, 1812, 1815, 1890, 1810, 1808, 1805, 1806, 1803, 1220, 1222, 1219, 1218, 1217, 1769, 1770, 1392, 1393, 1394, 1757, et 1396 - pourquoi déclassées? 4/Replacer l'ancien puits -clos Louise 2 - parcelle 2996- en patrimoine historique -pourquoi déclassée?	1/ le dossier de modification N°1 répond déjà à cette demande en ajoutant une trame "parc, jardins, boisements et prairies d'intérêt paysager" sur ces parcelles 2/ le PLUi ne dispose pas d'un zonage "loisir". Les zones définies sont U, A et N. En dehors de zone U, l'outil adapté est celui du STECAL tourisme 3/ le PLUi ne dispose pas d'un zonage "cité à caractère ouvrière". Des solutions pour protéger ce patrimoine bâti peuvent être recherchées en concertation avec la commune 4/ le dossier de modification N°1 répond déjà à cette demande en identifiant ce puits en tant que "bâtiment remarquable"
--	--

COMMUNE DE LANGON (M. Denis JAUNIE- Adjoint au maire-Urbanisme – observation déposée sur le registre mairie la commune de Langon souhaite un ajustement du règlement dans le cadre de sa politique en faveur du tissu économique du centre-ville. La demande est de pouvoir interdire les changements de destination des rez-de-chaussée sur l'ensemble du linéaire commercial de la ville, y compris dans les zones de mixité des fonctions sommaires. Il convient également de permettre, à l'intérieur de la destination "commerces et activités de service", les changements de sous destination afin d'être flexible à l'évolution de l'immobilier économique du centre-ville"	La CdC est favorable à cette demande et fera évoluer le dossier de modification N°1 en ce sens, spécifiquement pour Langon
---	---

COMMUNE DE LOUCHATS (OBSERVATION sur le registre de la mairie) Anomalies concernant le découpage de la zone constructible et une OAP mal placée : - ZONE de l'AIRIAL communal au Bourg : les parcelles 3391, 3392 et 3393 sont construites et font partie de la même entité dite de l'Airial (plan registre papier) - RESERVE FONCIERE : les parcelles 1812 et 2982 n'ont jamais fait l'objet d'une réserve foncière par la commune OAP ; la commune souhaite plutôt privilégier une partie de la parcelle 3061 pour une nouvelle extension de l'airial communal ; (plan registre papier) - AVENUE DES ASTOURETS, parcelle 0 482 : la parcelle est divisée arbitrairement en 2, la partie longeant le chemin communal ayant été déclarée inconstructible alors que la seconde jouxtant la départementale et l'allée des Astourets est, elle, constructible et construite, (plan registre papier) - AVENUE DES ACACIAS, parcelles n° 1272, 1273, 1274, 1276, 2731, 2732 : les parcelles qui leurs font face sur cette avenue sont construites, pour une cohérence du PLUI, il serait souhaitable que les parcelles énumérées ci-dessus le soient aussi ; (plan registre papier) - ALLEE DES ECUREUILS, parcelles n° 0901 et 0902 (environ 3700m²) : elles sont enclavées dans un ensemble de parcelles construites "bizarrerie" du PLUI ; (plan registre papier) - ALLEE DES PALOUMEYRES, parcelles 1521 et 0259 : ces 2 parcelles sont enclavées au milieu de parcelles construites et en plein dans le bourg ; (plan registre papier) - ALLEE DU VIEUX CHENE, parcelles 0352, 0354, 0355 et 0356 : la parcelle 0353 est constructible alors que les autres parcelles ci-dessus ne le sont pas totalement ou partiellement ; (plan registre papier) - ALLEE DU VIEUX CHENE, parcelles 616, 0366p, 0370p, 0372p, 0373p, 1154 : ces parcelles enclavées dans des parcelles constructibles pourraient en partie être rendues constructibles ; (plan registre papier) - ALLEE DES PALOUMEYRES, parcelles 1333, 1334 : ces parcelles sont enclavées au milieu de parcelles constructibles elles ont la possibilité de sortie sur l'allée des Bergeries ou sur l'allée des Paloumeyres. (Plan registre papier) DEMANDES QUI VISENT A DONNER UNE COHERENCE AU PLUI CE : les schémas et plans accompagnant ces différentes demandes sont inclus dans la lettre jointe au registre	Les observations de la commune de Louchats nécessiteraient de modifier le caractère constructible ou non d'un certain nombre de parcelles. La procédure de modification ne permet pas rendre constructibles des parcelles actuellement classées en A ou N. L'ensemble de ces éléments a vocation à être ré-étudié à l'occasion d'une révision future du PLUi.
--	--

COMMUNE DE SAINT GERMAIN DE GRAVES (Observation sur le registre de la mairie) N'ayant plus de secteur urbanisable sur la commune dans le secteur « Cheval Blanc », il convient donc de compléter les changements de destinations possibles et ne pas les limiter à la simple habitation. Nous avons déjà des demandes de changement de destination de bâtiments agricoles en commerce et activités de services, les bâtiments en équipement d'intérêt collectif et service public et également les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire. Il convient donc de modifier le règlement (livre 3 page 145) → une adaptation non limitante sur les destinations qui sont à ce jour uniquement affecter à l'habitation et au développement agro-touristique.	Il n'est réglementairement pas possible d'ouvrir tous les changements de destination, à toutes les destinations. Le document d'urbanisme doit préciser pour chaque bâtiment pour quelle destination il a vocation à être changé. Il est en revanche possible de préciser que tel ou tel bâtiment pourra avoir une destination commerce, activité de service, etc. Il faut impérativement qu'il y ait un projet identifié sur chaque bâtiment pour qu'il puisse être repéré dans le PLUi et être
--	--

Concernant la carte 3.2.2. mixité des fonctions, il convient d'apporter les modifications de changement de destinations suivant les cartographies jointes. CE : VOIR OBSERVATION N° 16 REGISRE NUMERIQUE diverses cartes montrant les différents points possibles de changement de destination et obs. n°1 registre Saint Germain de Graves	accessible au changement de destination. Les demandes seront étudiées une à une sur la base d'une analyse multicritères et de photographies présentant leur aspect extérieur.
--	--

COMMUNE DE SAUTERNES (OBSERVATION sur le registre de la Mairie) Afin de répondre aux attentes (plus modestes) du futur projet oenotouristique sur la commune de Sauternes tout en préservant un espace pour développer des projets, la commune de Sauternes sollicite : 1/ les parcelles 25, 27, 28 en secteur à vocation "pôle oenotouristique" 2/ les parcelles 29, 688, 689, 31 en mixité des fonctions renforcées PLAN JOINT A L'OBSERVATION N° 3 DU REGISTRE DE SAUTERNES	La CdC est favorable à cette demande et apportera les modifications nécessaires dans le dossier de modification N°1 qui sera soumis à approbation
---	---

AVIS COMMUNE DE TOULENNE Par délibération du 1^{er} septembre 2024, le conseil municipal de Toulenn a, à l'unanimité, approuvé le dossier de modification simplifié n°1 du PLUI, tel que résumé dans l'annexe dénommé « résumé non technique » du dossier.	N'appelle pas de réponse de la part de la CDC
--	---

Commentaire du CE : le commissaire constate que les réponses de la CdC sont argumentées et précisent distinctement ce qui peut être pris en compte dans l'actuelle procédure de modification n° 1 du PLUI et ce qui relèverait d'une éventuelle révision du PLUI.

Il apparait toutefois que les demandes des maires visent à pouvoir répondre aux demandes de développement à l'initiative des habitants (projet personnel souvent familial pour installer les enfants et possibilité de valorisation pour des parcelles agricoles rendues inexploitable car proches des habitations existantes ou à cause d'une surface restreinte ou des exploitations en déprise) ou à l'initiative d'aménageurs. Comme déjà constaté lors de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI, la présente enquête a révélé également la tension qui existe entre la nécessaire préservation des espaces naturels et agricoles et une demande forte des petites communes à bénéficier de la présence de services et d'activités économiques assurant un cadre de vie de qualité.

Cette demande se traduit notamment en sollicitant dans certaines communes la réalisation de la constructibilité des zones 2AU alors que les zones 1AU n'ont pas été réalisées.

S'agissant de la prise en compte du risque incendie, le commissaire enquêteur note la position d'attente de la CdC par rapport au futur « porter à connaissance » de l'Etat dénommé « maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque incendie de forêt » (cf le point n°1 de la réponse de la CdC au maire de la commune de Coimères).

Dans la délibération en date du 24 septembre 2024, transmise au commissaire enquêteur à sa demande, le conseil communautaire se prononce contre le projet de PAC en indiquant les motifs suivants : (extraits) :

- le projet de PAC est incomplet et insuffisamment clair sur plusieurs sujets :
 - caractère clôturable de la bande de 50 mètres (l'installation de clôtures risquerait de rendre plus difficile, voire impossible l'accès aux terrains par les services de défense contre les incendies ;
 - usages autorisés sur cette bande (stationnement ?) ;
 - notions telles que le linéaire global d'interface qui mériteraient d'être illustrées par des schémas ;
 - la notion de massif forestier est certes définie dans le glossaire joint au PAC mais risque d'être parfois difficile à interpréter en fonction des parcelles concernées ;
- ce projet n'introduit aucune nuance dans la caractérisation des espaces boisés, notamment en fonction des essences présentes en lisières de zones constructibles ;
- cette réglementation, que les élus du territoire n'ont pas produit eux-mêmes obligerait une fois de plus les Maires à porter le poids de décisions contraignantes pour leurs administrés, qu'il reviendrait aux Maires de contrôler le respect des autorisations délivrées, et en particulier l'absence de plantation et l'usage fait de la bande de 50 mètres.

Le commissaire enquêteur constate une vive opposition de la CdC pour les futures prescriptions du PAC à venir (PAC non encore notifié dans sa version définitive) et plus particulièrement pour la bande de 50 m non constructible entre forêt et habitation alors que dans le règlement écrit du Projet de modification N° du PLUI, cette bande ne figure que pour une largeur de 12M

8/ Mémoire en réponse de la CdC sur les observations des PPA (hors MRAe)

- Avis des autres PPA

Dans son procès-verbal de synthèse communiqué le 6 janvier 2025, le commissaire enquêteur a sollicité une réponse de la CdC concernant les avis des PPA. Ces réponses ont été données sous la forme du tableau suivant :

PPA/PPC	Remarques	Réponse CdC
Chambre d'Agriculture de la Gironde (CA) Avis favorable	Augmentation importante des constructions susceptibles de changer de destination : ces demandes auraient dû faire l'objet d'une concertation avec les acteurs de la profession agricole et viticole. Se réjouit de la clarification des règles de la zone N. S'interroge sur la création de nouveaux STECAL	Les demandes de nouveaux changements de destination inscrites reprennent les critères de sélection établie dans le cadre de l'élaboration du document. Une deuxième vérification de toutes les demandes va être réalisée dans le cadre de la préparation de la version modifiée du PLUi qui entrera en vigueur. Les demandes de nouveaux STECAL concernent de nouveaux projets depuis l'entrée en vigueur ou qui n'étaient pas encore suffisamment mature lors de l'élaboration de la version actuelle du document.

CDPENAF Avis favorable Avec réserves	STECAL : - Bommès : avis favorable - Coimères : avis conforme défavorable (abond de parcelles boisées) - Hostens, pépinière départementale : avis favorable - Hostens, hébergement touristique des écuries du lac : avis défavorable (justifications insuffisantes) - Langon, hébergement touristique/tiny houses : avis conforme défavorable (risques conflits d'usage et risque incendie) - Préchac : avis favorable - St-Léger de Balson, hébergement touristique : avis défavorable (zone boisée, risque incendie) - St-Pardon de Conques : avis favorable assorti d'une observation sur le choix du terrain (justifications insuffisantes) - Sauternes, Château Guiraud et pôle oenotouristique : avis favorable - Semens : avis favorable assorti d'une observation sur le choix du terrain - Uzeste, camping : avis défavorable - terrains familiaux à Bieujac et au Pian sur Garonne : avis favorable Règlement écrit des zones A et N sur les extensions et annexes : Avis favorable Changements de destination : la CDPENAF s'interroge sur leur nombre important et sur la faiblesse des justifications. Elle sera, lors des passages pour avis conforme des projets, particulièrement attentive à ce que les changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les projets ne devront pas conduire à des adaptations majeures des bâtiments : travaux dans l'enveloppe de la construction existante et sans nécessiter d'intervention importante sur le gros œuvre (structure porteuse). A défaut, ils seront considérés comme des démolitions /reconstructions et feront l'objet d'un refus	STECAL: Les avis défavorables sur les STECAL seront étudiés. En concertation avec les porteurs de projets et les communes, des renforcements, des justifications ou ajustements du secteur pourront être proposés. Si aucune alternative ne paraît envisageable, le STECAL sera supprimé. Changements de destination: Le nombre important de changement de destination est en particulier lié à l'identification de nouveaux séchoirs sur les communes de Castets et Castillon en premier lieu et Bieujac en deuxième lieu. Il s'agit de commune possédant de nombreux séchoirs dans leur patrimoine. Une deuxième vérification sera menée avant l'entrée en vigueur de cette modification en prenant en compte les préconisations de la CDPENAF (ne pas compromettre l'activité agricole, la qualité paysagère et ne pas conduire à des adaptations majeures du bâtiment. Par ailleurs, il est systématiquement précisé aux pétitionnaires que l'instruction des demandes d'urbanisme relatives aux changements de destination de bâtiments agricoles est soumise à l'avis de la CDPENAF également.
Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM) Avis défavorable	Changements de destination : travail de justification et de ré interrogation de la liste des bâtiments à réaliser - dossier à compléter par une analyse de la compatibilité de la production de logements par rapport à la typologie de la commune dans l'armature urbaine ; - règlement écrit à compléter concernant les destinations ouvertes au changement de destination ; - le dossier ne permet pas d'apprécier l'absence d'impact sur l'activité agricole ou la préservation des sites ; - les critères ayant conduit à la sélection des bâtiments ne sont pas clairement	Changements de destination : Le document sera repris pour améliorer la justification des bâtiments retenus. La possibilité d'une disposition alternative au changement de destination en zone 1AU économie sera étudiée.

	explicités ; - justification de la présence des réseaux à renforcer ; - demande de retrait des bâtiments au contact d'un massif boisé dans les communes à dominante forestière ; - demande de retrait du changement de destination situé en zone 1AU économie. STECAL : - avis défavorable et demande de retrait des STECAL situés en contact avec des boisements, dans des communes à dominante forestière : camping à la ferme à Coimères, hébergements touristiques aux écuries de Hostens, hébergement touristique à St-Léger de Balson, camping à Uzeste ; - STECAL terrains familiaux : modifier les secteurs N indicés en A indicés, associer le plus en amont possible l'ABF pour le projet au Pian sur Garonne, défense incendie à assurer à Bieujac ; - STECAL hébergement touristique/tiny house à Langon : avis défavorable (corridor écologique à proximité, pas de zone tampon) ; - STECAL supérette 24/24 à St-Pardon de Conques : avis défavorable (impact paysager, implantation en dehors du centre-bourg, contrevient au PADD) ; - STECAL logements d'urgence à Semens : avis défavorable (impact paysager) Modifications apportées au règlement écrit : - la modification des règles d'implantation des constructions par rapport au massif forestier ne permet pas de réduire le risque ; - retrait de la disposition indiquant que "le service instructeur pourra imposer au pétitionnaire de surélever sa construction" ; - préconise de compléter le lexique pour une meilleure compréhension des pétitionnaires. Modifications apportées aux OAP : - OAP N°2 de Langon et Pian sur Garonne : la zone de transition doit à minima reprendre les prescriptions du SCoT - OAP Roaillan : "ne permettra pas d'aménager la zone avec une vision d'ensemble" - OAP St-Pierre de Mons : vérifier que la prescription supprimée n'ait pas été motivée par une volonté de préserver un cône de vue ou des éléments paysagers ou naturels - pas de modification sur la largeur de l'interface entre l'urbanisation et le massif forestier Compléments de justification : - ressource en eau : les éléments présentés dans le dossier ne permettent pas d'apprécier l'analyse qui a pu être menée avec les syndicats d'eau potable. Le dossier ne démontre pas que le projet de développement porté par le PLUi et la modification N°1 sont en cohérence avec la capacité en matière de ressource en eau ; - amélioration de la prise en compte des risques : le dossier a été amélioré sur la prise en compte du risque inondation ainsi que sur les mouvements de terrain. Il reste imparfait sur le volet incendie feu de forêt : intégrer les grands principes de prévention	STECAL : Les avis défavorables sur les STECAL seront étudiés. En concertation avec les porteurs de projets et les communes, des renforcements des justifications ou ajustements du secteur pourront être proposés. Si aucune alternative ne paraît envisageable, le STECAL sera supprimé. Modifications apportées au document écrit : Ces remarques vont être étudiées pour la meilleure prise en compte possible. Modifications apportées aux OAP : Ces remarques vont être étudiées au cas par cas Compléments de justification : Ressource en eau : un travail complémentaire a été mené avec les syndicats des eaux du territoire. Des données chiffrées vont être produites ainsi que des projections sur les prochaines années, en particulier sur les travaux menés par les syndicats pour réduire les pertes sur le réseau. Ces éléments permettent d'appréhender avec précision la capacité de desservir en eau de nouvelles constructions.
--	---	--

	du risque incendie de forêt pour les communes à dominante forestière : 1. ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important : a. ne pas créer d'enjeux isolés en forêt b. éviter la croissance des zones de faible enjeux ne présentant pas les conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes 2. réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt/urbanisation : a. installer les nouveaux enjeux en continuité avec l'urbanisation existante b. réduire le linéaire d'interface par la recherche de compacité des enveloppes urbaines c. mener une réflexion particulière pour le traitement des lisières en recherchant la mise à distance du massif forestier par la création d'une bande de terrain d'au moins 50 mètres, non bâtie maintenue débroussaillée avec un couvert forestier inférieur à 10%.	Risque incendie feu de forêt : la CdC est, à date de rédaction de ce document après l'enquête publique, dans l'attente de la transmission de la deuxième version du "porter à connaissance" de la DDTM relatif à ce risque. Une attention sera portée au document afin de préparer son intégration au PLUi.
SCoT Sud-Gironde Avis favorable avec observation	Il est conseillé à la CdC du Sud Gironde de préciser les nouvelles surfaces plancher dans son règlement écrit des zones A et N qui limitent l'emprise au sol des nouvelles constructions et annexes dans les STECAL	Cette remarque sera prise en compte.
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) Avis favorable	Pas d'observation	

Conseil départemental de la Gironde Avis favorable assorti de réserves	Remarques générales : Sur les changements de destination, une vigilance devra être apportée afin de limiter les conflits d'usage au contact des activités agricoles et forestières et vis-à-vis du risque de développement du mitage. Une attention particulière devra être apportée lors de l'aménagement des STECAL vis-à-vis de la ressource en eau, de l'assainissement et du risque incendie, ainsi que sur le respect des ZPENS et ENS. Des zones tampons devront être créées au contact des espaces naturels. Remarques sur le STECAL dédié à la pépinière départementale à Hostens : Demande de suppression de visuels de la notice, associer le Bureau du Paysage et du Patrimoine Naturel à la rédaction de la fiche descriptive du STECAL, rajouter le STECAL sur les planches 3,2,7 à 3,2,11 du règlement graphique Remarques relative aux STECAL "terrains familiaux" destinés aux gens du voyage : Avis favorable sous réserve de la validation des emplacements des projets par le Comité de pilotage pour le développement des terrains familiaux du Sud Gironde sur la base des projets sociaux élaborés pour répondre aux besoins des ménages concernés et des enjeux d'intégration de ces équipements dans le territoire intercommunal. Remarques relatives aux STECAL dédiés à l'hébergement touristique en zone forestière : Avis défavorable pour les STECAL de Coimères, Hostens, Langon, St-Léger de Balson et Uzeste (risque incendie) Remarque sur l'OAP N°4 à Langon : Avis favorable sous réserve de la prise en compte des continuités écologiques Remarques sur l'OAP N°4 à Toulonne : La notion de "bande tampon végétale" pourrait être formulée plus précisément. Prévoir des dispositions constructives spécifiques liées à la proximité de la zone rouge du PPRI. Tenir compte de la règle du SAGE Garonne relative au "pluvial".	Remarques générales : Ces remarques seront prises en compte dans le cadre des changements de destination et STECAL qui seront proposés dans la version modifiée du PLUi pour approbation. Remarques sur le STECAL dédié à la pépinière départementale à Hostens : Les visuels de la notice seront supprimés. Remarques relatives aux STECAL dédiés à l'hébergement touristique en zone forestière Les avis défavorables sur les STECAL seront étudiés. En concertation avec les porteurs de projets et les communes, des renforcements des justifications ou ajustements du secteur pourront être proposées. Si aucune alternative ne paraît envisageable, le STECAL sera supprimé. Remarques sur l'OAP n°4 à Toulonne : Ces remarques seront étudiées pour identifier une prise en compte possible.
INAO Avis favorable assorti de réserves	L'Institut restera attentif lors de l'examen éventuel des changements de destination nécessitant un avis conforme de la CDPENAF, à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. STECAL tourisme/loisir à Langon : avis défavorable en raison de la proximité immédiate d'espaces viticoles exploités et compte-tenu de l'obligation de mise en oeuvre d'une zone de non-traitement sur les parcelles limitrophes du STECAL. STECAL St-Pardon de Conques : avis défavorable en raison de sa situation hors "coeur de bourg". L'INAO demande que la coupure paysagère vers les espaces viticoles et la vallée de la Garonne soit maintenue sur cette parcelle.	La remarque sur les STECAL de Langon et de Saint Pardon de Conques seront étudiées dans les arbitrages menés lors de la préparation du PLUi modifiée pour approbation.

Commentaire du CE :

Il est à constater que pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, la CdC s'est engagée à réexaminer au cas par cas :

- Les projets de STECAL inclus dans le présent projet de modification du PLUI soumis à enquête publique qui ont fait l'objet d'avis défavorable. Ce réexamen, mené en concertation avec le porteur du projet et les communes, prendra en compte les remarques des PPA. Si des ajustements sont possibles pour répondre aux observations, un projet modifié sera intégré dans une nouvelle version de la modification n° 1 du PLUI mais si aucune alternative n'est envisageable, la demande de STECAL sera supprimée ;

- Pour les STECAL ayant un avis défavorable « conforme » (communes de Coimères et Langon), la CDC interrogera à nouveau la CDPENAF sur les critères qui ont conduit cette dernière à un tel avis conforme dont le libellé pourrait laisser penser à l'impossibilité de passer outre.

Le commissaire approuve la décision de la CdC de reporter les nouvelles demandes de STECAL apparues lors de l'enquête qui devront faire l'objet d'une « inscription » lors d'une nouvelle modification du PLUI.

Il approuve également la procédure de mise en œuvre d'une étude multicritères pour analyser les demandes de modification de destination.

Il constate toutefois que les demandes de l'Etat et de la MRAe en matière de risque incendie n'ont pas été suivies puisqu'il était fermement indiqué que la bande de 12M était insuffisante (le courrier rappelait que les incendies de l'été 2022 ont détruit 28 700 ha du massif des Landes de Gascogne) .

Le commissaire constate que dans les différents avis des PPA, il n'est pas indiqué la largeur à respecter en référence à un texte réglementaire ou une prescription normative ou opposable.

Il est parfois évoqué la prescription 61 du DOO du SCOT Sud Gironde prévoyant une frange inconstructible entre espaces bâtis et non bâtis d'une largeur de 20m pouvant être ramenée à 10M si un écran végétal de 5 m d'emprise existe, mais cette prescription semble ne s'appliquer qu'aux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans un objectif de qualité de paysage et d'absence de conflit d'usage.

Le commissaire observe que seul le projet de porter à connaissance en cours de finalisation (réunions de concertation depuis avril 2024) intitulé « maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque incendie de forêt » indique une largeur de 50M.

Dans ces conditions, il constate que même si la CdC a exprimé les difficultés qui résulteraient de telles préconisations, dès la notification du porter à connaissance, ces prescriptions désormais continues, devront en tout état de cause être prises considération par le projet de modification du PLUI s'il est toujours en cours d'élaboration (modification du règlement écrit) mais également pour les documents d'urbanisme à venir.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire observe que les réponses de la CDC aux demandes déposées par le public et les maires, ainsi qu'aux avis des PPA regroupent certaines constantes :

- les demandes de modification de zonages déposées pendant l'enquête ne relèvent pas de la procédure de modification n°1 qui n'est pas une procédure de révision (seules celles prévues dans le dossier de modification n°1 du PLUI sont à examiner)
- les requêtes relatives à des changements de destination seront réexaminées selon une étude multicritères, les nouvelles demandes seront quant à elles étudiées selon la même procédure ;
- les STECAL ayant reçu un avis défavorable feront l'objet d'une nouvelle étude avec les porteurs de projet (prise en compte des risques, protection de la biodiversité notamment), en l'absence d'alternative, certains seront à abandonner,
- les demandes de nouveaux STECAL devront être déposés à l'occasion d'une nouvelle procédure de modification du PLUI,
- les enjeux liés à la ressource en eau (un des objectifs majeurs de ce projet de modification n°1) ont déjà fait l'objet d'études avec les établissements publics concernés,
- les enjeux liés aux risques d'inondations et de mouvements de terrains ont été pris en compte dans le projet soumis à enquête,
- le risque incendie devra faire l'objet d'un choix de la part de la communauté de communes après la transmission du porter à connaissance définitif (voir commentaire au paragraphe supra).

En définitive, les réponses de la CdC devraient répondre à toutes les observations des PPA et de la MRAe sous réserve de l'effectivité des engagements pris par celle-ci, à l'exception cependant du risque incendie.

10/ Clôture de l'enquête

Les registres d'enquêtes ont été clos par le commissaire enquêteur à l'expiration du délai fixé par l'arrêté d'organisation.

Les registres d'enquête et les certificats d'affichage ont été collectés par le commissaire enquêteur.

Le dossier complet (le dossier d'enquête mis à la disposition du public, les registres laissés à la disposition du public dans les mairies, une extraction imprimée du registre numérique y compris les fichiers joints aux observations, les quatre journaux concernant les parutions presse et les certificats d'affichage établis par les maires des communes concernées) accompagné du rapport, conclusions et avis du commissaire enquêteur (avec deux annexes sous forme de fichiers Excel comprenant d'une part le relevé de toutes les observations recueillies tant sur le registre numérique, tant sur les registres papier avec les réponses de la CdC et d'autre part sous forme de tableau Excel, les avis des PPA et la réponse de la CdC) a été remis au Président de la communauté de communes Sud-Gironde le 30 janvier 2025.

Une copie du rapport, conclusions et avis a également été remis, à la même date, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Bordeaux.

11/ Annexes

1/ Arrêté du Président de la CdC relatif à l'ouverture de l'enquête publique

2/ Publicité légale (4 extraits de publicité dans les journaux régionaux)

3/ Tableau Excel de synthèse des observations du public avec les réponses de la CdC en regard de chaque demande

4 /Tableau Excel de synthèse des observations des PPA avec les réponses de la CdC

PIECES JOINTES (les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas jointes au rapport)

Pièce 1 : Désignation du commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif de Bordeaux

Pièce 2 : les certificats d'affichage

Pièce 3 : dossier d'enquête complet mis à la disposition du public avec l'ensemble des plans graphique

Pièce 4 : procès- verbal de synthèse des observations établi par le commissaire enquêteur comprenant les réponses de la CdC.

Pièce 5 : exportation des observations portées sur le registre numérique

Pièce 6 : exportation de fichiers joints aux observations déposées sur le fichier numérique

A Gradignan, le 28 janvier 2025,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Lesot', with a long horizontal stroke extending to the right.

B.LESOT

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD GIRONDE (CdC)



ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL d'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUI)
De la COMMUNAUTE de COMMUNES DU SUD GIRONDE (CdC)
du jeudi 21 novembre 2024 au samedi 21 décembre 2024
2 ème partie

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Bernard LESOT

Table des matières

1/ Objectifs du Projet (rappel)	2
1.1. Présentation	2
1.2. Contexte du projet (Rappel : voir partie n°1)	3
1.3. L'évaluation environnementale et son résumé non technique	5
2/ les problématiques du projet	6
3/ les observations relatives au projet (MRAe/PPA/maires/public)	7
4/ Conclusions motivées	9
4.1. Les apports de l'enquête (réponses de la CdC)	9
4.2. Conclusions et avis	14

1/ Objectifs du Projet (rappel)

1.1. Présentation

Par délibération du 24 juin 2024 la CDC Sud Gironde a souhaité engager la première modification de son PLUI adopté le 20 décembre 2022 et entré en vigueur en janvier 2023.

Cette modification a pour objet de renforcer les justifications du PLUI pour donner suite aux observations de l'Etat sur le PLUI dans le cadre du contrôle de légalité. Ces observations listées dans l'annexe jointe au courrier du sous-préfet en date du 17 mars 2023 demandaient notamment de s'assurer de l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation avec la ressource en eau disponible et d'améliorer le volet risques (inondation par débordement et remontée de nappe, mouvement de terrain, feux de forêt).

La procédure de modification soumise à l'enquête prend également en compte de nouveaux projets apparus depuis l'approbation du PLUI et des points nécessitant d'être actualisés. Cette modification porte donc sur des éléments précis détaillés dans le projet concernant :

- des ajouts et modifications de changement de destination, essentiellement pour de l'habitat mais également pour quelques activités économiques (gîtes touristiques, activité artisanale)
- des modifications de zonage (essentiellement pour la création de STECAL répondant à des demandes visant à pérenniser ou développer le dynamisme économique des territoires concernés)
- des modifications du règlement écrit
- des modifications des emplacements réservés
- la correction d'erreurs matérielles.

La notification du projet de modification N°1 du PLUI, aux personnes publiques associées et aux communes membres de la communauté, a été effectuée par courriers en date du 23 et 24 juillet 2024, 2 octobre 2024.

Par décision n°E24000091/33 du 7 octobre 2024, le tribunal administratif de Bordeaux a désigné M. Bernard LESOT comme commissaire enquêteur titulaire et M. Lawrence BULGHERESI-DESCUILHES comme commissaire enquêteur suppléant.

Par arrêté du 6 novembre 2024, le Président de la Communauté de communes du Sud Gironde a prescrit l'ouverture de cette enquête publique conformément aux dispositions de l'article L 153-41 du code de l'environnement.

1.2. Contexte du projet (Rappel : voir partie n°1)

La Communauté de communes du Sud Gironde, créée en 2014, se situe au sud du département de la Gironde. Elle regroupe 37 communes et compte 39 342 habitants (INSEE 2021) répartis sur une superficie de 830km². Le territoire s'organise autour de la ville-centre de Langon, sous-préfecture de 7 345 habitants et des bassins de vie de proximité de St Macaire (2 017 habitants), Saint Symphorien (1 824 habitants) et Villandraut (1 131 habitants).

Le Sud-Gironde est un territoire à dominante rurale. La ville-centre Langon se situe dans la vallée de la Garonne où se sont développés notamment les vignobles des Graves et du Sauternais. Des axes de communication structurants, autoroute A63 et voie ferrée Bordeaux-Toulouse, traversent le territoire dans sa partie Nord (vallée de la Garonne où se situe Langon) et renforcent l'attractivité de la communauté de communes vis-à-vis de l'agglomération bordelaise (distante de 50km).

Le sud de la communauté de communes du Sud de Gironde présente un paysage dominé par le vaste massif forestier des Landes de Gascogne (21 communes sur 37 -soit 57%- sont classées communes à dominante forestière selon l'arrêté préfectoral du 20 mai 2019 listant les communes de Gironde à dominante forestière au titre du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies).

Le territoire intercommunal est concerné par 13 sites Natura 2000, associés au réseau hydrographique dense qui parcourt le territoire (Garonne et affluents), ainsi qu'à des milieux humides spécifiques aux Landes de Gascogne (lagunes et landes humides). Le site Champ de tir du Poteau constitue une zone de protection spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive « Oiseaux », les 12 autres sites étant des zones spéciales de conservation (ZSC) désignées au titre de la directive « Habitats, Faune, Flore »



Le territoire est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) porté par le syndicat mixte du SCOT Sud-Gironde à l'échelle de 5 communautés de communes (communauté de communes rurales de l'Entre Deux Mers, Convergence Garonne, du Réolais en sud Gironde, du Bazadais et du Sud Gironde, approuvé le 18 février 2020.

L'attractivité du territoire se constate par l'arrivée d'actifs de l'aire métropolitaine bordelaise qui recherchent du foncier plus accessible que dans les pôles économiques de Bordeaux Métropole, grâce à la présence d'axes de communications majeurs (A 63, TER). Les communes proches de ces axes de communications majeurs sont les premières bénéficiaires des arrivées de nouveaux ménages sur le territoire.

Langon apparaît comme le pôle majeur structurant du territoire avec un niveau d'équipements et de services en matière d'enseignement, de santé et sanitaire et sociale. Les pôles de proximité (Villandraut, Saint-Symphorien) assurent quant à eux un maillage du territoire en raison des équipements et services qu'ils proposent.

1.3. L'évaluation environnementale et son résumé non technique

Le projet de modification N°1 du PLUI a fait l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux dispositions de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme et d'un avis de la MRAe (Mission régionale d'Autorité environnementale) qui a été joint au dossier soumis à enquête.

Dans la partie 3 de l'évaluation environnementale ont été analysées les incidences induites sur l'environnement par rapport aux différents éléments du projet (modifications de destination, STECAL, OAP...) constituant le projet de modification n°1 du PLUI

La synthèse de ces incidences figure en partie 4 du résumé non technique de l'étude environnementale : les conclusions en sont les suivantes (extraits)

- Incidences cumulées sur la thématique paysage et patrimoine

Les modifications de zonage entraîneront des incidences cumulées identifiées comme négatives, mais de niveau faible (les créations de STECAL pourraient impacter les perceptions paysagères des sites sur lesquelles elles s'appliquent).

A contrario, les changements de destination entraîneront des incidences cumulées identifiées comme positives (conservation des paysages et du patrimoine). Les modifications des OAP n'ont pas d'incidence.

En définitive, les incidences cumulées du projet de modification n°1 sur le paysage et le patrimoine sont jugées négatives mais de niveau faible.

- Incidences cumulées sur les thématiques biodiversité, trame verte et bleue

Les modifications de zonage liées à la création de STECAL pourront impacter de manière plus ou moins importante les milieux naturels et la biodiversité des sites sur lesquels elles s'appliquent, il en est de même pour les modifications dans des emplacements réservés (aires de stationnement et voirie).

Finalement, les incidences cumulées du projet de modification n°1 sur le paysage et le patrimoine sont jugées négatives mais de niveau faible

- Incidences cumulées sur la thématique ressource en eau

Les changements de destination, les modifications de zonage augmenteront les besoins en eau potable et en assainissement des eaux usées pour les zones connectées au réseau.

Toutefois les incidences cumulées induites par la modification numéro 1 du PLU sur la ressource en eau sont jugées négatives mais de niveau faible.

- Incidences cumulées sur la thématique risques naturels et technologiques

Les changements de destination, les modifications de zonage se situent pour certaines, sur des espaces actuellement non aménagés concernés par des risques naturels (inondation, remontée des nappes et inondations de caves) et des risques de mouvement de terrain (retrait ou gonflement des argiles). S'agissant de la bonne couverture des zones de développement à la défense incendie, les différents objets de la modification ont donné lieu à une vérification de leur proximité ou non avec un point eau incendie.

In fine, les incidences sont qualifiées négatives mais de niveau faible

- Incidences cumulées sur la thématique des nuisances et pollution

Les incidences cumulées sont jugées positives (recul pour toute nouvelle construction, limitation des conflits d'usage et amélioration du traitement des franges).

Globalement, le commissaire enquêteur observe que les conclusions de l'étude environnementale diffèrent sensiblement, de l'avis de la MRAe exposé au paragraphe 3 ci-dessous.

2/ les problématiques du projet

Comme rappelé au paragraphe 1 ci-dessus, le courrier du représentant de l'Etat en date du 17 mars 2023 (3 mois après l'adoption du PLUI) a demandé la modification du PLUI en exposant dans l'annexe à son courrier les problématiques sur lesquelles des améliorations devaient être effectuées.

Les points suivants étaient évoqués :

- Cohérence et justification du projet de territoire (article L 101-2 du code de l'urbanisme) :
« Certaines zones ouvertes à l'urbanisation auraient pu être supprimés ou modifiées en raison de leur impact sur l'environnement, le milieu agricole ou leur manque de pertinence en termes d'urbanisme » (ex-zone 1AU sur la commune de Tuzan, zone 1AU commune de Pian sur Garonne).
« Le volet qualitatif des OAP reste insuffisant notamment les formes urbaines y sont négligées le document approuvé ne répond pas à la prescription du SCOT du Sud Gironde qui impose aux OAP d'intégrer les modalités d'implantation des constructions futures » ;
- Transition entre les espaces à urbaniser et les secteurs naturels agricoles et forestiers :
« La prescription 61 du DOO du SCOT qui prévoit une frange inconstructible entre espace bâti et non bâtie d'une largeur minimale de 20 M n'est également pas décliné dans le document »
- Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :
« Pour satisfaire aux exigences de l'article L151-13 du code de l'urbanisme qui autorise à titre exceptionnel les STECAL, certains d'entre eux auraient dû être mieux justifiés » (ex : Sauternes, Villandraut, Saint-Maixant, Noaillan, Saint Symphorien et Préchac).
- La ressource en eau :
« le PLUI ne justifie pas de son obligation de compatibilité avec les prescriptions P 38 et P 39 du DOO du SCOT qui demandent au PLU de justifier de l'adéquation entre les besoins actuels et futurs et les ressources en eau potable disponibles »
- La prise en compte des risques
A/ Risque d'inondation par débordement de cours d'eau ruissellement : Le document doit être complété en se fondant sur l'ensemble des connaissances disponibles il appartient en effet à la collectivité de prendre en compte cet aléa pour le rendre compatible avec les prescriptions du SCOT du Sud-Gironde (idem pour le risque d'inondation par remontée de nappes) ;

B/ Risques liés au mouvement de terrain : le règlement écrit et graphique doit être complété quant au risque d'éboulement de falaises et d'effondrement des carrières souterraines ;

C/ Le risque feu de forêts

Une bande de recul inconstructible prévention feux de forêt de 12 M a été instauré dans les OAP afin de mieux prendre en compte ce risque mais cette distance reste encore insuffisante au regard de l'objectif poursuivi par l'article L 101- 2 du code de l'urbanisme compte tenu notamment des incendies survenus au cours de l'été 2022 sur le territoire considéré.

Ces enjeux sont repris dans la délibération du 24 juin 2024 de la CdC du Sud Gironde qui a souhaité engager la première modification de son PLUI.

Le commissaire enquêteur relève que tous ces points avaient déjà été notés dans les conclusions de la commission d'enquête (rapport du 10 août 2022) mise en place lors de l'élaboration du PLUI.

En conséquence, le dossier de modification N° 1 du PLUI doit d'abord répondre aux objectifs précités et justifier les autres projets pris en compte : changements de destination, modifications de zonage (notamment les STECAL), modifications du règlement écrit et modifications des emplacements réservés et des OAP (ces points devant bien évidemment répondre aux enjeux précités).

3/ les observations relatives au projet (MRAe/PPA/maires/public)

Il ne s'agit pas de reprendre l'analyse des observations faite dans la partie n°1 du rapport à laquelle il convient de se reporter, mais d'en faire une synthèse.

PPA/PPC	Date de l'avis	Nature de l'avis
Chambre d'Agriculture de la Gironde (CA)	05/08/2024	Avis favorable
CDPENAF	02/10/2024	Avis favorable avec réserves
Direction Départementale des Territoires et de la mer (DDTM)	18/10/2024	Avis défavorable
SCoT Sud-Gironde	15/10/2024	Avis favorable avec observation
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)	21/10/2024	Avis favorable
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	10/09/2024	Avis favorable
Conseil départemental de la Gironde	31/10/2024	Avis favorable assorti de réserves
INAO	05/11/2024	Avis favorable assorti de réserves

L'Avis de la MRAe en date du 17 septembre 2024 se résume ainsi : Les évolutions proposées ne s'inscrivent pas dans une démarche de modération de l'artificialisation.

Le dossier ne démontre ni l'adéquation des ouvertures à l'urbanisation prévues avec la disponibilité de la ressource en eau, ni une prise en compte suffisante du risque feu de forêt, qui constituent des enjeux majeurs du territoire. Certains sites présentent par ailleurs des sensibilités environnementales que l'état initial de l'environnement ne caractérise pas suffisamment.

La MRAe estime que l'évaluation environnementale n'est pas aboutie et recommande de la poursuivre en mettant en œuvre de véritables mesures d'évitement-réduction des incidences sur l'environnement. Cela doit inciter la collectivité à remettre en cause le choix de l'ouverture à

l'urbanisation de STECAL et bâtiments susceptibles de changer de destination, au regard d'une analyse multicritère tenant compte des enjeux cumulés en termes de consommation d'espace, d'approvisionnement en eau potable, d'exposition aux risques et d'incidences paysagères.

Les avis des PPA (notamment de la DDTM) reprennent dans l'ensemble les mêmes remarques :

- Le nombre important des changements de destination pose interrogation (106 alors que 79 sont déjà recensées) quant à la compatibilité avec l'armature urbaine de la communauté de communes et la typologie par commune. Les justifications quant au choix des bâtiments sont jugées insuffisantes, vigilance demandée afin de limiter les conflits d'usage et le risque incendie ;
 - les justifications des demandes de création de STECAL au nombre de 13 apparaissent également insuffisantes (41 STECAL déjà recensés sur le territoire) et certaines reçoivent un avis défavorable : trop proche de la forêt, d'un corridor écologique, d'une zone agricole ou viticole (conflit d'usage) ;
 - selon les éléments du dossier, il n'est pas démontré que le développement du nombre d'habitations porté par ce dernier (changement de destination et création de STECAL) est en cohérence avec les ressources en eau ;
 - la prise en compte du risque incendie de forêt n'est pas suffisamment prise en compte (MRAe et DDTM et ajout de l'avis défavorable du Département pour les STECAL touristiques trop proches des zones forestières).

Les observations du public

L'annexe jointe au présent rapport (lère partie) reprend l'ensemble des observations recueillies lors de l'enquête publique avec en regard de chacune d'entre elles, la position de la CdC.

Comme explicité dans le rapport du commissaire enquêteur (1^{ère} partie), la plus grande partie des observations (de l'ordre de 40%) concerne la constructibilité des parcelles (traduisant parfois l'incompréhension des nouveaux zonages institués par le nouveau PLUI par rapport aux délimitations des anciens POS et cartes communales abrogées par le nouveau PLUI).

La réponse de la CdC est de rappeler que la présente modification n'a pas pour objet de modifier les zonages (sauf exceptions prévues au projet) puisqu'il ne s'agit pas d'une révision du PLUI.

Les demandes relatives aux changements de destination et aux STECAL regroupent 30% des observations et comprennent des demandes supplémentaires de changements de destination et de création de STECAL (traduisant des projets individuels pouvant permettre un équilibre entre la préservation du dynamisme de la population résidant dans ces communes rurales et la préservation des espaces NAF).

Les observations des maires concernent le plus souvent une appréciation des demandes concernant le territoire de leur commune.

Sur tous ces points, la CdC a apporté des réponses regroupées dans l'annexe 3 (réponses aux observations du public et des maires) et l'annexe 4 (réponses aux avis des PPA et de la MRAe) jointes au rapport (1^{ère} partie).

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements de la CdC ayant pour objet de répondre à l'ensemble des critiques formulées et note avec satisfaction que la CdC a apporté une réponse à chaque demande déposée par le public.

4/ Conclusions motivées

4.1. Les apports de l'enquête (réponses de la CdC)

• Sur la consommation d'espaces :

Le projet de modification du PLUI ne remet pas en cause l'économie générale du PLUI, il porte sur des éléments précis et détaillés.

Ainsi, les nombreuses requêtes faites par le public ne pourront recevoir une réponse favorable quant aux demandes de modification de la zone U (constructibilité des parcelles) comme l'indiquent les réponses de la CdC figurant au regard de chaque demande sur l'annexe au rapport.

Les modifications de zonages sont limitées pour l'essentiel à la création des STECAL inscrits au projet et correspondent à une consommation limitée d'espaces en zone A ou N de l'ordre de 4 ha.

Il n'apparaît donc pas au commissaire enquêteur que la modification du PLUI aggrave significativement la consommation d'espaces.

• Sur le respect des orientations du SCOT au regard de la création de changements de destination

Sur la production globale de logements, la compatibilité avec le règlement supérieur (SCOT) apparaît respectée (avis DDTM).

Les observations de la DDTM portent sur l'absence de justification en ce qui concerne la compatibilité de la production des logements (106 changements de destination recensés) au regard de l'armature de la communauté de communes et de la typologie de de chaque commune puisqu'il est dénombré 48 demandes à Castets et Castillon (1513 habitants) et 24 à Bieujac (655 habitants).

Sur ce point, la CdC indique que l'identification des changements de destination n'est qu'un préalable à toute transformation, chaque déclaration préalable de travaux ou demande de permis de construire sera étudiée au cas par cas et soumis à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et à l'avis de la CDNPS en zone N. Par ailleurs, les projets résultent au premier chef de l'initiative des particuliers.

La CdC s'engage également à réaliser un travail de priorisation des changements de destination sur la base des critères évoqués dans les avis CDPENAF et DDTM. De plus, le nombre de logements supplémentaires prévus dans chaque commune sera justifié au regard de leur place dans l'armature urbaine.

De surcroît, afin d'être en phase avec la réalité territoriale, la CdC se réserve la possibilité d'appliquer un coefficient de rétention sur l'ensemble des changements de destination identifiés sur le territoire (réponse à la MRAe).

Commissaire enquêteur : la présentation du projet avec une demande de 72 changements de destination sur le territoire de 2 communes (soit 80% du total) peut paraître singulière mais la CDC a expliqué que ces deux communes avaient par le passé connu une forte production de tabac.

Il s'avère cependant, comme le souligne la CdC que ces changements de destination, ne peuvent résulter que d'initiatives de propriétaires privés à ce jour partiellement recensées et que la mise en œuvre de ces changements de destination sont soumis à la délivrance de documents d'urbanisme comportant les avis de la CDPENAF et de la CDNPS. Au final, la procédure réduira inmanquablement et de façon sensible le nombre de changements de destination.

Le commissaire enquêteur constate que les engagements pris par la CdC pour mieux justifier le choix des bâtiments susceptibles de changer de destination, dans la nouvelle version du projet, sont de nature à conforter la limitation de leur nombre (étude multicritères : nécessité de ne pas compromettre l'activité agricole, de respecter la qualité paysagère et de ne pas conduire à des adaptations majeures du bâtiment, prise en compte des risques notamment incendie).

Toutefois, même si ces changements de destination peuvent résoudre les difficultés rencontrées par les communes dans ce territoire à habitat diffus pour permettre d'accroître le nombre de logements et répondre aux aspirations des habitants, il recommande que le nombre de changements de destinations qui sera retenu puisse respecter la typologie urbaine de chaque commune.

Il conviendra donc dans le projet modifié de limiter le nombre de changements de destination afin de respecter notamment la typologie urbaine des deux communes concernées.

- Sur la création de nouveaux STECAL (Secteur de Taille Et Capacité d'Accueil Limitées)

L'ajout de 13 projets de STECAL a suscité nombre d'observations de la part des PPA et de la MRAE.

Cette dernière souligne que le projet n'expose pas les besoins de développement envisagés justifiant la création de nouveaux STECAL alors que le PLUI existant comporte déjà 41 STECAL à vocation économique. La CDPENAF et la DDTM ont émis un avis défavorable concernant 6 d'entre eux fondés sur la prise en compte insuffisante de risques : incendie de forêt, conflit d'usage et proximité d'un corridor écologique.

La CdC s'est engagée à revoir les projets desdits STECAL en concertation avec les porteurs de projets et les communes. Des renforcements, des justifications ou ajustements des secteurs pourront être proposés prenant en compte les avis des PPA et de la MRAE : justification de la destination du STECAL, de l'extension de l'urbanisation, compatibilité avec les risques écologiques et les risques naturels : exposition feu de forêt, protection écologique et absence de conflits d'usage avec l'activité agricole. La communauté de communes précise même que si aucune alternative ne paraît envisageable (au regard des préconisations des avis des PPA) le projet de STECAL sera supprimé du dossier.

Elle indique également qu'elle précisera les nouvelles surfaces plancher dans son règlement écrit des zones A et N limitant l'emprise au sol des nouvelles constructions et annexes dans les STECAL en réponse à l'observation du SCOT Sud Gironde.

Pour les STECAL ayant un avis défavorable « conforme » (communes de Coimères et Langon), la CDC interrogera à nouveau la CDPENAF sur les critères qui ont conduit cette dernière à un avis « conforme » dont le libellé pourrait laisser penser à l'impossibilité de passer outre.

Le commissaire enquêteur prend acte des engagements pris par la CdC pour justifier le nombre de STECAL à créer dans le projet révisé de modification du PLUI et améliorer la justification des bâtiments à retenir.

Il considère que ces éléments complémentaires sont de nature à répondre aux observations émises par les PPA et la MRAe.

Il prend également en compte le fait (comme souligné par la CdC dans sa réponse à la MRAe) que « la CDC du Sud-Gironde est un territoire rural, où tous les besoins ne peuvent pas toujours être satisfaits en centre-bourg. Il s'agit d'un territoire vivant avec des projets qui se développent au fil du temps et qu'il convient, lorsqu'ils sont justifiés et que leur impact environnemental reste limité d'accompagner en les intégrant aux documents d'urbanisme ».

• Sur le traitement des zones tampon entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles et forestiers notamment en ce qui concerne les OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

La prescription 61 du DOO du SCOT prévoit une frange inconstructible entre espaces bâtis et non bâtis d'une largeur minimum de 20 M pouvant être réduite à 10 M dès lors qu'un écran végétal d'au moins 5 M d'emprise existe.

Ce point avait été rappelé par le préfet dans son courrier de mars 2023 et la DDTM dans son avis constate que plusieurs OAP ne respectent pas ces prescriptions.

Dans sa réponse, la CdC déclare que lesdites OAP seront réétudiées « pour une meilleure prise en compte possible ».

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse en regrettant qu'elle ne soit plus précise.

• Sur la ressource en eau,

Selon les services de l'Etat, les éléments de diagnostic portés dans le projet de modification du PLUI soumis à l'enquête ne permettent pas de garantir la comptabilité entre le développement démographique envisagé d'une part et les ressources disponibles ainsi que les réseaux et moyens de traitement d'autre part.

Cette insuffisance est soulignée par la MRAE (rappelant ainsi son avis précédent du 26 janvier 2022 lors de l'élaboration du PLUI) qui constate que le diagnostic est lacunaire.

La DDTM renforce cette observation en précisant que la CdC doit démontrer que la réalisation du projet actuel de la communauté de communes est soutenable au regard de la ressource en eau potable et doit conditionner les ouvertures des zones à urbaniser si nécessaire. Elle fait observer que la CDC n'apporte pas d'éléments précis sur la capacité d'alimenter les secteurs ouverts sans augmenter la pression sur la ressource en eau. Elle met d'ailleurs en exergue que le dossier indique que les autorisations de prélèvement ont été dépassées malgré les révisions des autorisations de prélèvement.

Commissaire enquêteur :

Sur ce point, la CdC a transmis en date du 12 novembre 2024 un document attestant qu'une concertation a eu lieu avec les syndicats d'eau potable et assainissement concernés par les zones à risque. Un tableau a été réalisé sur lequel figurent les syndicats ayant une capacité résiduelle pour permettre le raccordement de nouvelles constructions. Seul le SIAEPA Castets en Dorthe est en déficit, mais la CdC indique que pour permettre une couverture de ses besoins, les mesures suivantes seront prises :

- autorisation de prélèvement à venir pour le nouveau forage réalisé estimé à environ 87600 M3 cubes

- fusion avec le Sivom du Sauternais, syndicat excédentaire, bénéficiant d'une source naturelle, au 1 janvier 2025 et création d'une interconnexion
- travaux sur les fuites et amélioration de la métrologie (réduire le sous comptage) pour parvenir à un meilleur rendement.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces dispositions qui visent à obtenir des ressources en eau suffisantes et considère qu'elles sont satisfaisantes.

• Sur les risques

○ risques inondation

Il était demandé par les services de l'Etat que le plan concernant les risques d'inondation soit complété pour prendre en compte ce risque non identifié pour plusieurs communes. Il était également prescrit que le règlement écrit du PLUI soit complété s'agissant des risques d'inondation par remontées de nappes (prescription P 54 du DOO du SCOT).

La modification numéro 1 du PLUI apporte des évolutions permettant une meilleure prise en compte du risque inondation, en identifiant et en réglementant les secteurs sujets aux risques d'inondation du Brion, mais aussi en cartographiant sur la commune de Villandraut, les secteurs concernés par un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales (avis de la MRAe).

Le commissaire enquêteur constate que ces dispositions répondent aux modifications demandées.

○ risques mouvement de terrain

Dans le même courrier précité de 17 mars 2023, il était demandé que sur la carte n° 9 du règlement graphique figure le risque éboulement de falaises et que le règlement écrit soit complété.

Concernant le risque effondrement de carrières souterraines, il était souhaité que la zone à risque portée sur le règlement graphique soit étendue au-delà du seul périmètre des carrières.

Sur ces points, les avis des PPA constatent la prise en compte des observations précitées dans le dossier soumis à l'enquête.

○ Risque incendie

Il constitue un des enjeux majeurs ayant prévalu à la mise en œuvre de la procédure de modification. Pour autant, les dispositions figurant au projet ne satisfont ni la MRAE, ni la DDTM (ni pour certains projets, le Département) qui considèrent que la prise en compte du risque incendie de forêt est insuffisante. Dans le même sens la CDPENAF a émis des avis défavorables concernant les projets de STECAL trop proches de zones boisées.

Le règlement écrit modifié prescrit une bande inconstructible de 12m qui n'apparaît pas suffisante aux services de l'Etat qui considèrent que le PLUI doit intégrer les grands principes de prévention du risque incendie de forêt pour les communes à dominante forestière. Ces principes figurent dans l'avis de la DDTM en date du 18 octobre 2024 :

« Dès à présent il s'agit d'intégrer les grands principes de prévention du risque incendie de forêt pour les communes à dominante forestière :

- *ne pas accroître les enjeux en zone d'aléa important*
 - *ne pas créer d'enjeux isolés en forêt*
 - *éviter la croissance des zones de faible enjeux, ne présentant pas les conditions de mise à l'abri et de lutte contre l'incendie suffisantes*
- *réduire la vulnérabilité générale de l'interface forêt urbanisation*
 - *réduire le linéaire d'interface par la recherche de compacité des enveloppes urbaines*
 - *mener une réflexion particulière pour le traitement des lisières en recherchant la mise à distance du massif forestier par la création d'une bande de terrain d'au moins 50 M non bâtie maintenue débroussaillée avec un couvert forestier in férieur à 10% »*

Les services de l'Etat ont en fait pour objectif les prescriptions du porter à connaissance en cours de finalisation.

Toutefois, le conseil communautaire Sud Gironde par délibération du 30 septembre 2024 s'est prononcé contre le projet du porter à connaissance, considérant que les mesures évoquées pour les nouvelles constructions obèreraient tout développement des communes concernées.

Commissaire enquêteur :

Si les réticences des maires sont compréhensibles, l'effectivité des risques n'est plus à démontrer après les incendies majeurs de l'été 2022 qui ont détruit 28 700 ha du massif des Landes de Gascogne.

Lors de l'élaboration du PLUI, la commission d'enquête (page 10 de ses conclusions, août 2022) avait indiqué que les services de l'Etat estimaient déjà que « le PLUI ne traite pas le risque incendie à la hauteur de sa prégnance ».

Pour autant, le commissaire enquêteur observe que la bande inconstructible de 50M ne figure actuellement dans aucun document délibéré ou arrêté, pouvant être opposable. Cette prescription ne figure que dans le porter à connaissance toujours en phase de finalisation.

Il note que la prescription 61 du DOO du SCOT, relative à la mise en place d'une frange inconstructible de 20 M entre espace bâtis et non bâtis pouvant être réduite à 10m si un écran végétal de 5 m d'emprise existe, n'apparaît s'appliquer qu'aux opérations d'aménagement et de programmation (OAP) et dans un objectif de qualité de paysage et d'absence de conflit d'usage.

Le commissaire enquêteur, ne pouvant se référer à aucune norme établie, relève cependant , qu'en tout état de cause, la CdC devra prendre en compte dans son projet de modification du PLUI (toujours en cours d'élaboration) les prescriptions du PAC dès qu'il lui sera notifié, et bien sûr pour les projets d'urbanisme à venir.

• Sur les observations du public

Comme rappelé supra, les observations du public ont essentiellement porté sur la constructibilité des parcelles, sur les changements de destination et la création de STECAL.

S'agissant des demandes relatives à la constructibilité, il a été rappelé par la CdC que celles-ci ne pouvaient être admises dans le cadre d'une modification du PLUI, seule une procédure de révision aurait permis leur prise en compte.

En ce qui concerne les nouvelles demandes de changements de destination, la CdC a pris soin d'indiquer que celles-ci feraient l'objet d'une étude multicritères reprenant les arguments évoqués supra et seraient soumis à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS.

Pour les STECAL ayant un avis défavorable, il a été précisé par la CdC que les demandes d'ajustement du périmètre du STECAL seront étudiées afin de voir si elles peuvent répondre aux avis des PPA (abandon si impossibilité).

Les nouvelles demandes ont été reportées à une prochaine modification ou révision du PLUI, pourtant ces nouvelles demandes traduisent les difficultés ressenties par les communes rurales en termes de qualité de vie, de dynamique et d'équilibre entre la préservation de la vie et de l'activité dans ces communes et celles des espaces NAF.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses en cohérence avec les engagements évoqués ci-dessus.

4.2. Conclusions et avis

En synthèse des éléments précités, le commissaire enquêteur considère que :

- Sur le déroulement de l'enquête

- L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur qui fixent les modalités de son organisation et notamment l'arrêté du Président de la Communauté de communes du Sud Gironde en date du 6 novembre 2024 ;

- La publicité (légale et celle réalisée par les communes), les registres mis à disposition (papier en mairie et registre numérique) et les permanences du commissaire ont permis une information pertinente puisque 90 observations ont été déposées et le commissaire enquêteur a pu rencontrer un grand nombre de ces personnes ;

- Le dossier répond aux exigences des dispositions des articles R 151-1 à R 151-5 du code de l'urbanisme : modalité de l'enquête, concertation préalable, nature des pièces du dossier soumis à l'enquête, information et publicité légales et cartes (11 par commune) relatives au règlement graphique.

- Sur les principaux éléments du projet de modification n°1 du PLUI

- Les explications données par la communauté de communes pour démontrer que le nombre de changements de destination sera nettement réduit sont recevables et les actions prévues (évaluations multicritères par changement sollicité) pour justifier les changements, apparaissent satisfaisantes ;

- La reprise de l'étude de chaque projet de STECAL, ayant fait l'objet d'un avis défavorable, afin de répondre aux remarques des PPA et de la MRAe, y compris jusqu'à son abandon sont des mesures qui apparaissent suffisantes confortées par le fait que les nouvelles demandes seront examinées lors de prochaines modifications ou révision ; il est à noter que la consommation d'espaces résultant de l'implantation des STECAL prévus au projet reste limitée et sera vraisemblablement réduite compte tenu des nouvelles études ;

- La communauté de communes affirme qu'elle a pris acte de la nécessité de mieux préserver les zones tampon entre les secteurs à urbaniser et les espaces naturels agricoles notamment pour les OAP ;
- Le travail de synthèse réalisé avec les syndicats des eaux et d'assainissement tendant à démontrer l'adéquation entre le développement de la population et les ressources en eau apparaît fiable, cette étude serait à annexer au projet révisé ;
- Les risques inondation et mouvements de terrains ont fait l'objet de modifications satisfaisantes concernant les règlements écrits et graphiques ;
- Le risque incendie, enjeu majeur pour les communes du territoire des Landes de Gascogne, est considéré comme insuffisamment pris en compte par la MRAe et les PPA au motif notamment que le règlement écrit devrait instaurer une bande inconstructible de 50m (12m dans le projet de modification n°1 du PLUI) se référant au projet de porter à connaissance en cours de finalisation (réunions de concertation depuis avril 2024) intitulé « maîtrise de l'urbanisation dans les zones concernées par le risque incendie de forêt ». Même si la CdC a exprimé les difficultés qui résulteraient de telles préconisations, le commissaire enquêteur relève que dès la notification du porter à connaissance, ces prescriptions désormais continues, devront en tout état de cause être prises considération par le projet de modification du PLUI s'il est toujours en cours d'élaboration (modification du règlement écrit) mais également pour les documents d'urbanisme à venir.

Il ressort des conclusions précitées que plusieurs des objectifs majeurs ayant conduit à la mise en œuvre de la procédure de modifications du PLUI ont été atteints (ex-prévention risque inondation et risque mouvements de terrain) et que certaines actions sont déjà entreprises pour y parvenir (ex. ressource en eau). Il reste cependant que le dossier mis à l'enquête doit faire l'objet de corrections, d'ajustements et de compléments.

En définitive et par rapport aux avis des PPA, aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur, la CdC a apporté dans ses mémoires en réponse (annexes 3 et 4 jointes au rapport), des engagements de nature à améliorer sensiblement le dossier actuel soumis à l'enquête. Dans ces conditions, un projet de modification révisé (après l'enquête publique) pourrait être élaboré de nature à permettre d'atteindre les objectifs définis lors du lancement de la procédure et de prendre en compte les nouveaux projets apparus depuis l'élaboration du PLUI.

Le commissaire enquêteur émet

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de modification n° 1 du PLUI
de la Communauté de communes du Sud Gironde

Il recommande :

- de mettre en œuvre rapidement les actions visant à mieux définir le choix des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination afin de préserver la typologie urbaine des communes notamment pour celles ayant prévu un grand nombre de changements ;

- De joindre au projet révisé de la modification n°1 du PLUI, les résultats de l'étude réalisée avec les syndicats des eaux et d'assainissement tendant à démontrer l'adéquation entre le développement de la population et les ressources en eau.

A Gradignan le 28 janvier 2025,



B.LESOT.